

**---MÜHLSCHÜTTELGASSE---DG-WOHNUNG MIT 3  
TERRASSEN UND BLICK AUF DIE ALTE DONAU---**



**Objektnummer: 6876/1355**

**Eine Immobilie von BRI Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 25,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,65
<b>Gesamtmiete</b>	2.816,18 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.312,99 €
<b>Kaltmiete</b>	2.560,16 €
<b>Betriebskosten:</b>	247,17 €
<b>USt.:</b>	256,02 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Michelle Gnadenberger**

BRI Immobilienmakler GmbH

















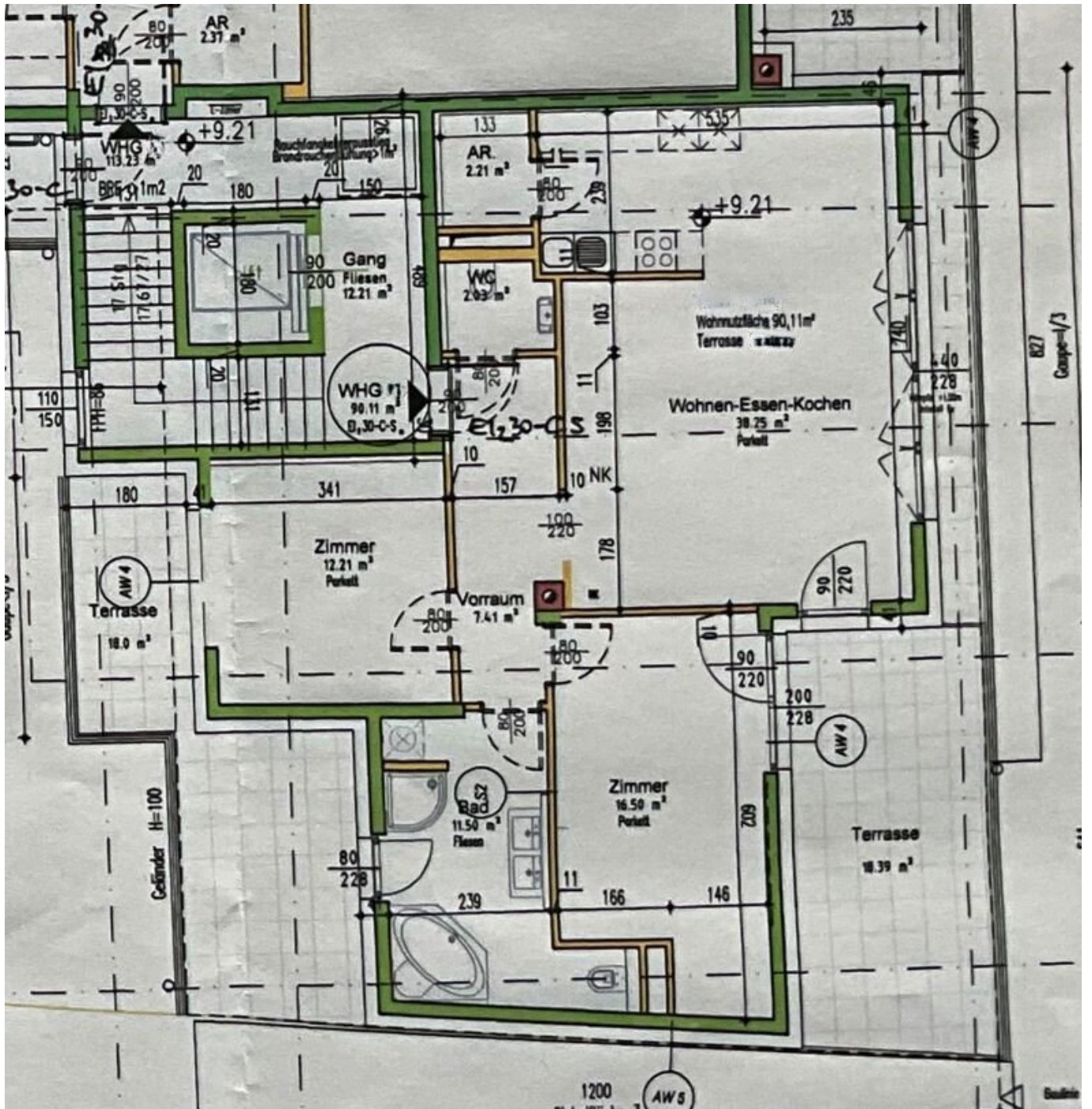














## Objektbeschreibung

1210 Wien Mühlenschüttelgasse

3 Zimmer DG-Wohnung (inkl. Klimaanlage) mit 3 Terrassen und Blick auf die Alte Donau in Toplage,

[Hier geht's zum 3D Rundgang](#)

ca. 90,00m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. 3 Terrassen,

Wohnzimmer mit offener Küche (inkl. angrenzendem Abstellraum) und Zugang zur 1. Terrasse (mit Blick auf die Alte Donau), Schlafzimmer ebenfalls mit Zugang zur 1. Terrasse, Arbeitszimmer mit Zugang zur 2. Terrasse (hofseitig ausgerichtet), Vorzimmer,

Bad mit Wanne, Dusche, WC, Waschmaschinenanschluss und Zugang zur 3. Terrasse (ebenfalls hofseitig ausgerichtet),

separates WC,

die Beheizung erfolgt mittels Hauszentralheizung (Fußbodenheizung),

Mietdauer: 4 Jahre,

verfügbar: ab sofort,

1 Kellerabteil vorhanden,

BMM: € 2.816,18 (inkl. BK und 10% USt.)

zzgl. ca. € 83,82 brutto/Monat Heizungs- und Warmwasserakonto

### **Nebenkosten bei Anmietung:**

Kaution: 3BMM

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap