

"Das Herz-Ass im Ärmel: 3-Zimmer-Wohnung in der Herzgasse"



01. Mietwohnung 1100 Wien

Objektnummer: 1626_26329

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	ca. 1965
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	62,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,18
Gesamtmiete	1.075,00 €
Kaltmiete (netto)	831,47 €
Kaltmiete	1.075,00 €

Ihr Ansprechpartner



Wilhelm Fetscher

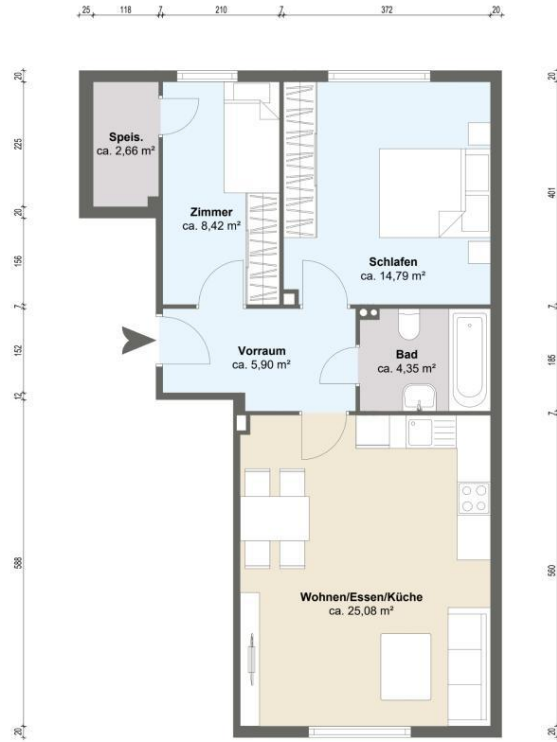
RE/MAX Elite
Operngasse 26
1040 Wien

H +43 699 / 12 08 31 41

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







RE/MAX
Donau-City-Immobilien GmbH

Objektbeschreibung

"Das Herz Ass im Ärmel: 3-Zimmer-Wohnung in der Herzgasse!" Diese stilvolle 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer optimalen Raumaufteilung, moderner Ausstattung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Sie bietet eine perfekte Balance zwischen urbanem Wohnkomfort und durchdachtem Design. Vom Eingangsbereich und Gang aus sind alle Räume zentral begehbar, was eine besonders praktische und angenehme Wohnnutzung ermöglicht. Das Hauptschlafzimmer beeindruckt mit seiner Größe und einer einladenden Atmosphäre. Der Raum vermittelt ein Gefühl von Ruhe und Komfort und bietet einen idealen Rückzugsort im Alltag. Das zweite, kleinere Zimmer eignet sich perfekt als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Kinderzimmer. Dank des angrenzenden Abstellraums stehen zusätzliche Aufbewahrungsmöglichkeiten zur Verfügung, die ebenso gut als begehbarer Kleiderschrank genutzt werden können. Der lichtdurchflutete Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und bietet alle Vorzüge für gemeinsames Kochen und gesellige Abende. Durch seine einladende Offenheit wird dieser Raum zu einem lebendigen Mittelpunkt des täglichen Lebens. Das Badezimmer überzeugt mit einer hochwertigen Ausstattung und einem zeitlosen Design, das Funktionalität und Stil miteinander vereint. Ergänzt wird das Angebot durch ein separates Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum für alltägliche oder saisonale Gegenstände bietet. Die Lage der Wohnung im 10. Bezirk bietet beste Voraussetzungen für ein komfortables Leben. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Für Erholung und Freizeit laden die nahegelegenen Grünflächen und Parks ein. Diese Wohnung erfüllt höchste Ansprüche an modernes Wohnen und passt sich flexibel den individuellen Bedürfnissen ihrer Bewohner an – ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die ein stilvolles Zuhause suchen. **Miete netto: € 831,47 10% USt.: € 83,15 BK netto: € 145,80 10% USt.: € 14,58 Gesamtmiete: € 1.075,--** Heizkostenangaben nicht verfügbar! Es wird auf die einseitige Vertretung des Vermieters hingewiesen – eine Doppelmakler-Tätigkeit ist ausgeschlossen. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	831,47	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	145,8	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	97,73	

Gesamtbetrag	€	1075	

Heizwärmebedarf: 25.5 kWh/(m²a)

Klasse B

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtene2.18

rgieeffizienz:

Klasse Faktor GesD

amtenergieeffizien

z: