

**"Perfekt für City-Liebhaber!"**



01. Mietwohnung 1040 Wien

**Objektnummer: 1626\_26457**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1994
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 49,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,70
<b>Gesamtmiete</b>	1.174,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.048,60 €
<b>Kaltmiete</b>	1.174,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Alexandra Jarolim-Neureiter

RE/MAX Elite  
Familienplatz 2/16  
1160 Wien

H +43 664/282 11 23

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





A photograph of a black pencil pointing to a floor plan on a desk. A RE/MAX logo is in the top right corner.

Plan folgt  
in Kürze...

Wir bitten um Ihr Verständnis!

RE/MAX  
Donau-City-Immobilien

RE/MAX  
DCI  
Donau-City-Immobilien

## Objektbeschreibung

**Ihr neues Zuhause im Herzen Wiens** Erleben Sie urbanes Wohnen in einer der begehrtesten Lagen Wiens! Diese stilvolle 2-Zimmer-Wohnung im 2. Liftstock bietet mit ca. 60 m<sup>2</sup> großzügigen Wohnkomfort und ist ideal für Singles oder Paare, die das Leben in der Stadt genießen möchten. Die Wohnung beeindruckt mit einem durchdachten Grundriss. Vom einladenden Vorraum gelangen Sie in alle Bereiche der Wohnung, darunter das geräumige Wohnzimmer, das mit großen Fenstern für viel Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre sorgt. Die voll ausgestattete Küche lädt zum Kochen ein, während das separate Schlafzimmer mit einem angrenzenden Badezimmer – ausgestattet mit Badewanne und Waschmaschine – Ihnen zusätzlichen Komfort bietet. Beheizt wird die Wohnung über eine effiziente und nachhaltige Fernwärme. Ein privates Kellerabteil bietet weiteren Stauraum. Die Lage der Wohnung ist ein echtes Highlight. Im 4. Bezirk genießen Sie eine perfekte Infrastruktur und kurze Wege: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, gemütliche Cafés, angesagte Restaurants und erstklassige Freizeitangebote liegen direkt vor der Haustür. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist erstklassig, mit Straßenbahn- und U-Bahn-Linien, die Sie schnell in die Innenstadt oder zu anderen Teilen Wiens bringen, nur wenige Gehminuten entfernt. Die Nähe zum beliebten Naschmarkt und kulturellen Einrichtungen wie der Wiener Staatsoper macht diese Wohnlage besonders attraktiv. Diese Wohnung bietet Ihnen eine perfekte Mischung aus Ruhe und urbanem Leben. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Sie! Nettomiete: € 1.048,60 Betriebskosten: € 114,00 10% MwSt.: € 11,40 **Gesamtmiete (inkl. BK und MwSt.) € 1.174,--** Zusätzlich werden aktuell monatlich für Warmwasser und Heizung folgende Acconto-Beträge bezahlt (Abrechnung nach Verbrauch!): € 76,-- inkl. MwSt. **Derzeitige Gesamtbelastung (Miete, Heizung, Warmwasser): € 1.250,--** *Da der Eigentümer steuerbefreit ist, enthält die Miete keine Umsatzsteuer.* Kautions: € 3.750,00 Mietdauer: 3 - 5 Jahre Es wird auf die einseitige Vertretung des Vermieters hingewiesen – eine Doppelmakler-Tätigkeit ist ausgeschlossen. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1048,6	
Betriebskosten	€	114	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	11,4	

---

Gesamtbetrag	€	1174	
--------------	---	------	--

---

Heizwärmebedarf: 49.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse B

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergieeffizienz 1.7

energieeffizienz:

Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz C

energieeffizienz

z: