

## **schöne 3-Zimmerwohnung**



**Objektnummer: 960/70125**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kohlgrasse 44
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	97,73 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 66,99 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 3,32
Gesamtmiete	1.499,70 €
Kaltemiete (netto)	1.102,00 €
Kaltemiete	1.363,36 €
Betriebskosten:	261,36 €
USt.:	136,34 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Doris Pfandler**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien

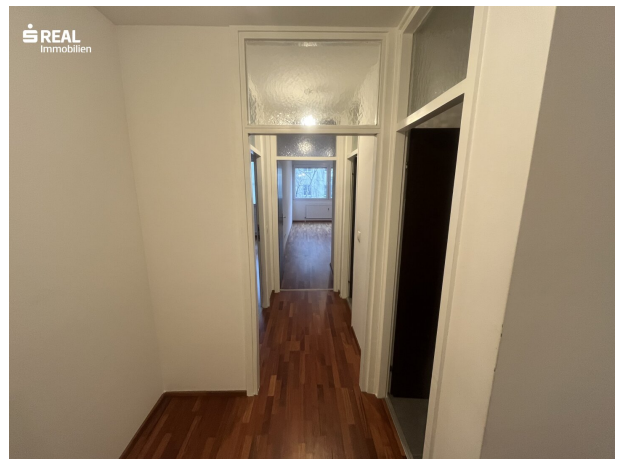
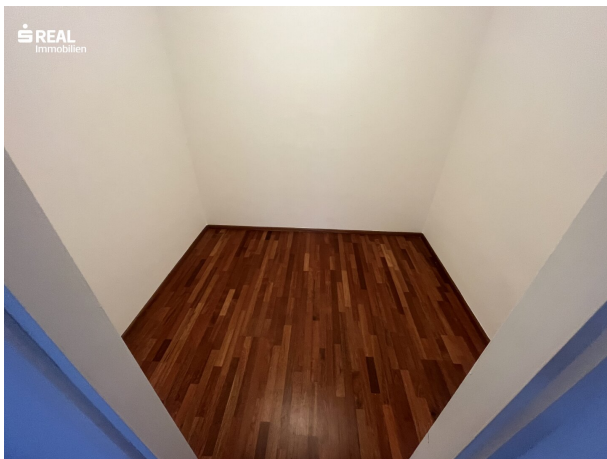










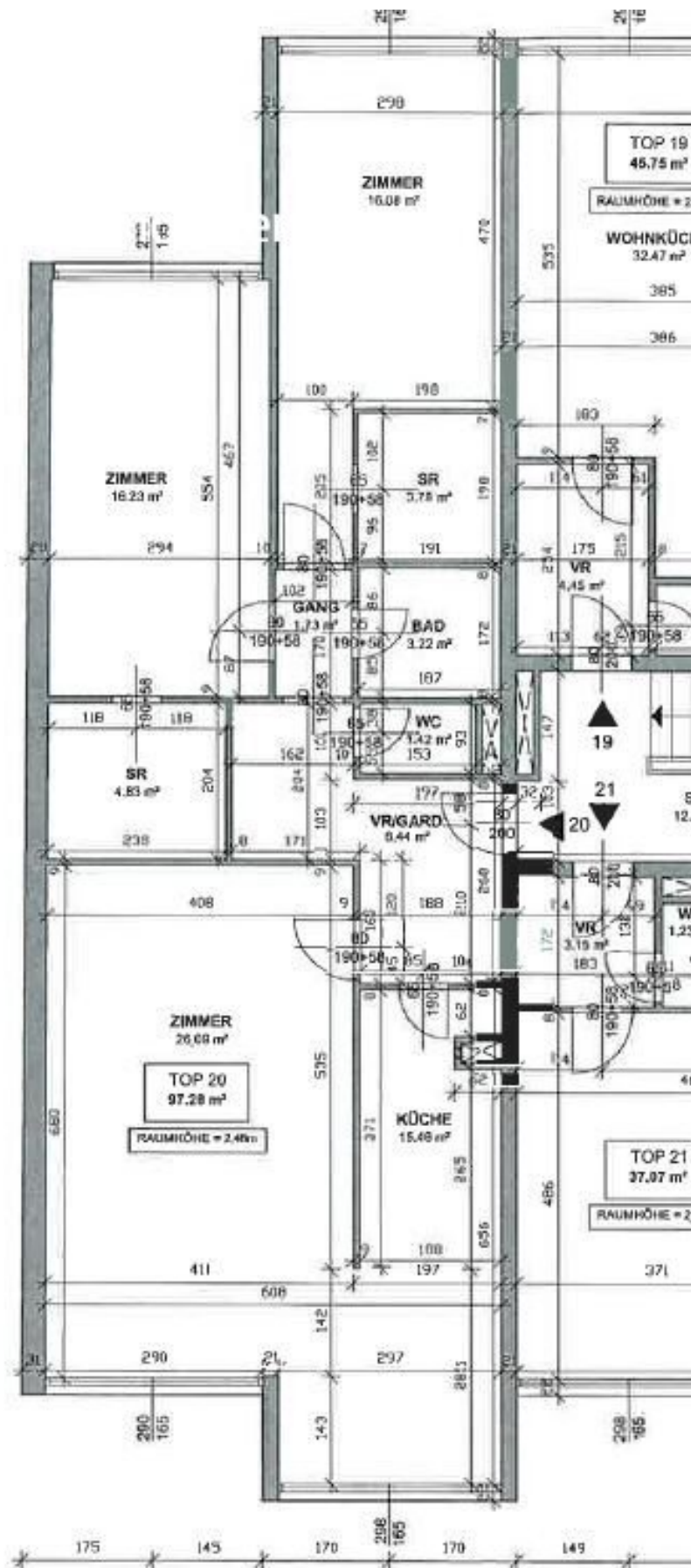


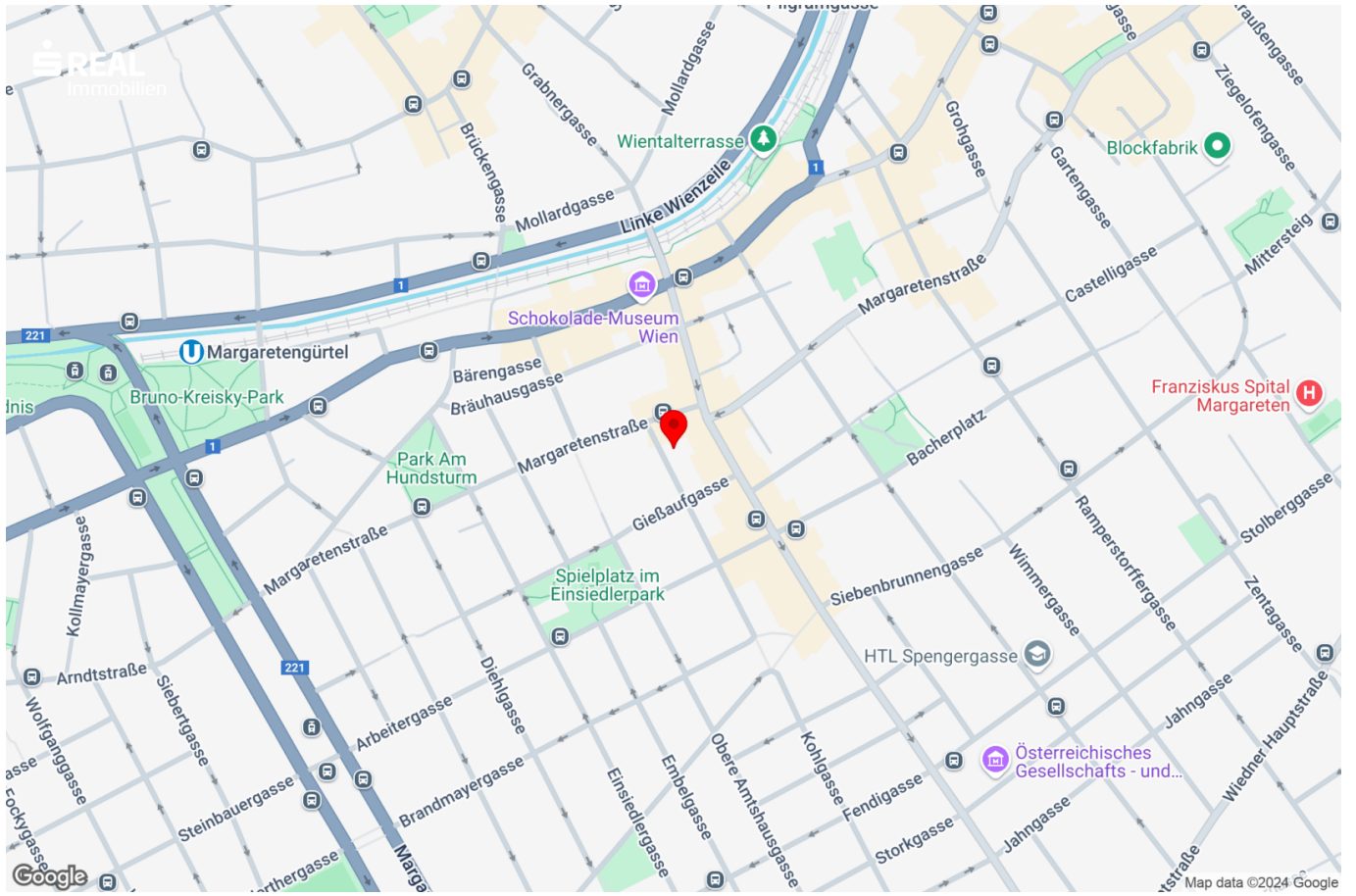














## Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung (auf 5 Jahre) gelangt eine ca. 97,73 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung in einer beliebten Wohngegend des 5. Bezirkes.

Die gute öffentliche Anbindung ist durch die Linien 12A, 14A, N58, N60 und in Gehweite die U4 gegeben.

Die Wohnung befindet sich im 4. Liftstock ist hofseitig bzw. straßenseitig orientiert und besteht aus 2 zentral begehbaren Zimmern, einer nett eingerichteten Wohnküche mit Essplatz, Vorraum, Badzimmer mit Dusche, separater Toilette und zwei Abstellräumen. Die Zimmer sind mit Parketten versehen und die Nassräume sind schön verflies. Ein Waschmaschinenanschluss ist im Badezimmer vorhanden.

Nebenkosten bei Anmietung:  
3 Bruttomonatsmieten KAUTION

Notwendige Unterlagen zur Anmietung:  
Einkommensnachweis (Gehaltszettel) der letzten 3 Monate (Mindesthaushaltseinkommen EUR 3.950,-- netto)  
Kopie eines Lichtbildausweises und des Meldezettels

Wir verweisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen dem Eigentümer und der s Real Immobilienvermittlung GmbH.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <150m  
Apotheke <150m  
Klinik <575m  
Krankenhaus <725m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <150m  
Kindergarten <200m  
Universität <825m  
Höhere Schule <725m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <175m  
Bäckerei <150m

Einkaufszentrum <1.050m

**Sonstige**

Geldautomat <300m

Bank <150m

Post <300m

Polizei <475m

**Verkehr**

Bus <50m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <550m

Bahnhof <575m

Autobahnanschluss <3.575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap