

**VERMIETET! - "Perfekt zum Wohlfühlen!"**



VERMIETET

**Objektnummer: 1626\_26787**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1968
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	83,66 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	799,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	596,93 €
<b>Kaltmiete</b>	799,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Dimitri Grabar**

RE/MAX Mödling  
Triesterstraße 32  
2334 Vösendorf

H +43 699 13 002 004  
F +43 1 699 11 12 - 13

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

## Objektbeschreibung

### **"Möbliert und ruhig - perfekt zum Wohlfühlen!"**

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses in der Rappachgasse in 1110 Wien. Sie liegt ruhig im Innenhof und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre.

Beim Betreten erwartet Sie ein großzügiger Vorraum mit abgetrennter Garderobe, der viel Platz für Jacken und Schuhe bietet. Das Wohnzimmer ist geräumig und lichtdurchflutet, mit einem gemütlichen Essbereich. Die Küche ist funktional ausgestattet und bietet alles, was man für den Alltag benötigt. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne sowie einen Waschmaschinen-Anschluss, während die Toilette separat untergebracht ist.

Ein besonderes Highlight ist das große Schlafzimmer und ein zusätzlicher Schrankraum, der viel Stauraum bietet.

### **Die Wohnung wird, wie auf den Bildern ersichtlich, möbliert übergeben.**

Zusätzlichen Komfort bietet das Wohnhaus mit einer praktischen Waschküche sowie einem geräumigen Kellerabteil für weiteren Stauraum.

Die Rappachgasse liegt im 11. Bezirk Simmering und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und der Bildungscampus Heidemarie Lex-Nalis.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist sehr gut – mit den Buslinien 76A und 76B sowie der S-Bahn-Station "Wien Haidestraße" ist man schnell in anderen Teilen der Stadt.

Für Erholung sorgen nahegelegene Grünflächen und Parks, die zu Spaziergängen einladen.

Diese Wohnung vereint ruhiges Wohnen mit guter Anbindung und praktischer Ausstattung – ideal für alle, die eine gemütliche und gut gelegene Mietwohnung in Wien suchen.

### **Miete (inkl. BK) € 799,00**

Nettomiete: € 596,93 (keine Steuer)

Betriebskosten: € 183,70 + 10 % MwSt. (€ 18,37) = € 202,07

Kaution: € 2.397,00

Mietdauer: 4 Jahre

Heizkostenangaben leider nicht verfügbar!

Es wird auf die einseitige Vertretung des Vermieters hingewiesen – eine  
Doppelmakler-Tätigkeit ist ausgeschlossen. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	596,93	
Betriebskosten	€	183,7	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	18,37	

---

Gesamtbetrag € 799

---

Heizwärmebedarf: 32.0 kWh/(m²a)  
Klasse Heizwärmebedarf: B