

**2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in der
Varnhagengasse/Stadlau!**



Objektnummer: 3670

Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Varnhagengasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,11 m ²
Nutzfläche:	45,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	898,00 €
Kaltmiete (netto)	687,36 €
Kaltmiete	816,36 €
Betriebskosten:	129,00 €
USt.:	81,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Marissa Stifter

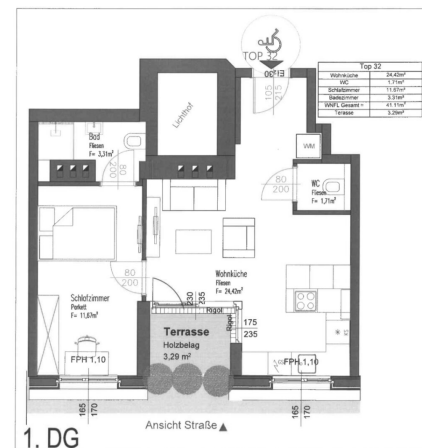
PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE
Rudolf-Zeller-Gasse 50-52 // 8 / 8

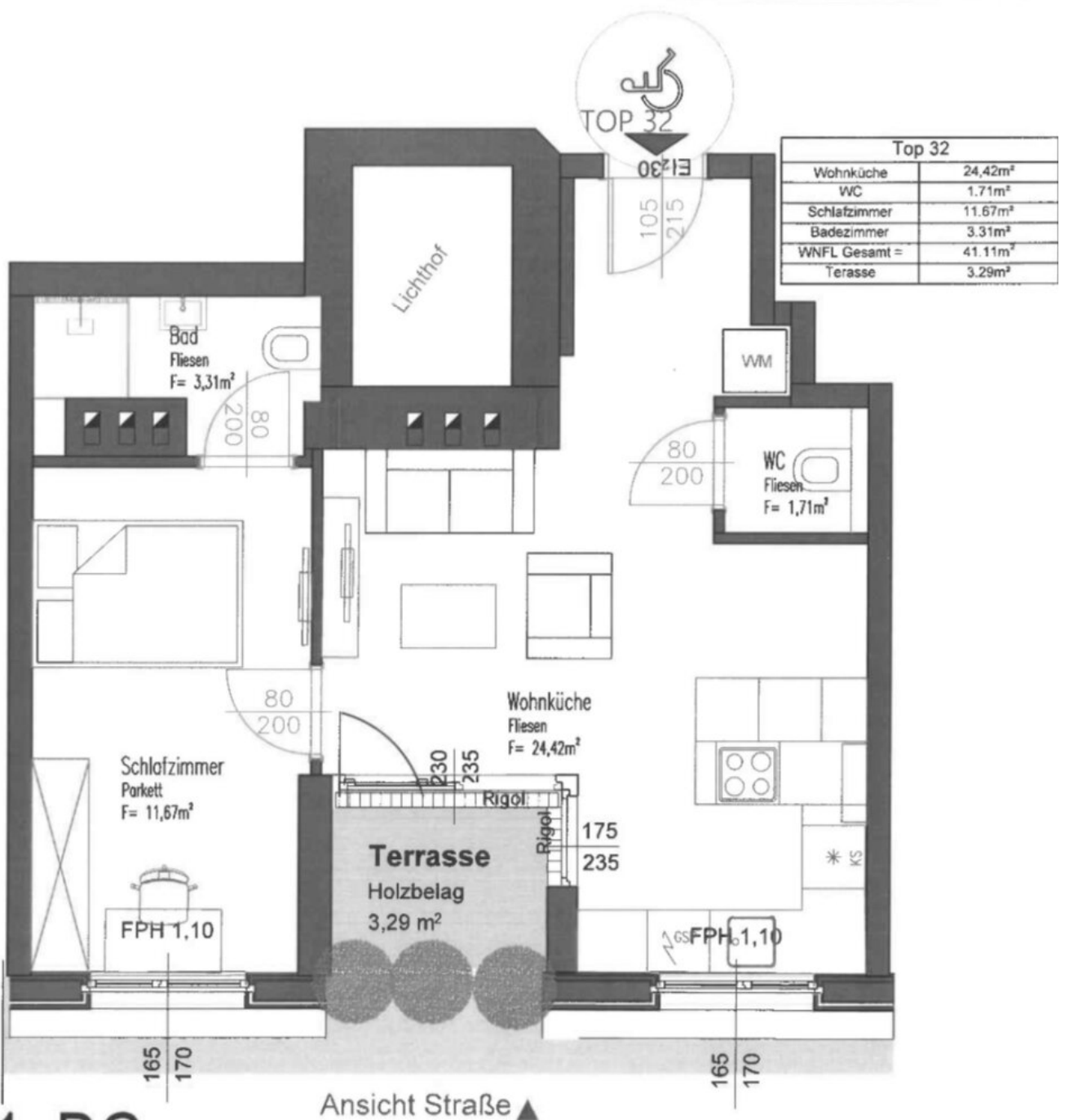












1. DG

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt hier eine 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia im Dachgeschoß!

Beschreibung:

Die Wohnung wird ab sofort befristet vermietet und befindet sich in einer gut durchdachten Wohnhausanlage im 22. Bezirk. Die Wohnung hat knappe 45 m² inkl. Loggia.

Entspannen können Sie auf der sonnigen südlich gelegenen Loggia mit schönem Ausblick. Hier steht Ihnen auch ein Wasseranschluss zur Verfügung.

Es erwartet Sie eine neuwertige Küche mit Kühlschrank, Gefrierschrank, Geschirrspüler, Abwasch und Herd mit einer Arbeitsplatte etc.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche, zwei Waschbecken, Spiegel ausgestattet. Das WC steht liegt gleich beim Eingang separat.

Der Waschmaschinenanschluss ist in einer kleinen Nische im Vorzimmer untergebracht.

Die zwei Räume (Wohnzimmer und das Schlafzimmer) sind mit Parkettböden verlegt.

Abgesichert sind Sie durch die Sicherheitstür zur Wohnung.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine Wärmepumpe (Fußbodenheizung).

Die Heiz- und Warmwasserkosten sind im Mietentgel nicht inkludiert und werden als Akonti separat abgerechnet und dem Mieter direkt mit der Miete aber separat vorgeschrieben. Einmal pro Jahr erfolgt dann die genaue Abrechnung.

Ein Aufzug ist natürlich auch vorhanden, der auch zum Kellergeschoss führt.

Ausstattung:

Parkettböden in den Wohnräumen, Internet- und Kabel-Anschlüsse, Gegensprechanlage, Zentral-Fußbodenheizung; Sicherheitstür

Lage:

Die Wohnung befindet sich nahe Erzherzog-Karl-Straße (Bahnhof) mit den Linien: S80, R81. Eine Anbindung haben Sie auch unmittelbar in ca. 100m von der Konstanzgasse mit der Straßenbahnlinie: 25 bzw. den Buslinien: 86a, 87a, 95a, 96a, N26

Konditionen:

Mietdauer: 3 Jahre;

Kündigungsverzicht: 1 Jahr; Kündigungsfrist: 3 Monate;

Gesamtmiete (inkl. Betriebskosten, sowie Steuern und Abgaben*): **€ 898,--**

*Kosten für Heizung & Warmwasser: € 100 mntl. separat an die Vermieterin zu überweisen.

Kaution: 3.000,--

provisionsfrei für den Mieter!

Strom wird auf den Mieter umgemeldet.

TV und Internet sind nach Bedarf selbst an- und wieder abzumelden.

Ein Abschluss einer Haushaltsversicherung wird vor dem Einzug empfohlen.

Kontakt

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Wir bitten Sie daher um eine Email Anfrage an: stifter@pr-immobilien.at

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <3.250m

Höhere Schule <2.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap