

**AB FEBRUAR VERFÜGBAR - MODERNE
2-ZIMMERWOHNUNG NAHE MÜHLWASSER**



IMG_2492

Objektnummer: 141/84425

Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,75 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,77 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Gesamtmiete	1.072,29 €
Kaltemiete (netto)	819,81 €
Kaltemiete	1.072,29 €

Ihr Ansprechpartner



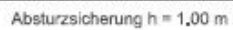
Paula Polaniecki

Rustler Immobilien treuhand

T +43 1 894 97 49 682

H +43 676 834 34 682

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



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS

Objektbeschreibung

AB FEBRUAR 2026 VERFÜGBAR: Die tolle 2-Zimmer Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 66,75 m² zzgl. 6,82 m² Balkon befindet sich in einem sehr gepflegten Haus am Biberhaufenweg. Der Gesamtzustand des Objektes ist als gut zu bewerten, der Bezug ist ab sofort möglich. Bei der Errichtung der Liegenschaft wurde großer Wert auf eine moderne Ausstattung gelegt. Boden & Fliesen In den Zimmern wurde ein Echtholz-Parkettboden mit Fußbodenheizung verlegt, der Sanitärbereich (Badezimmer & Toilette) ist mit hochwertigen Fliesen versehen. Sanitärbereich Im Badezimmer befinden sich ein Handwaschbecken, ein Handtuchheizkörper, eine Badewanne, die Toilette und der Waschmaschinenanschluss. Fenster & Heizungsart Bei den Fenstern handelt es sich um mehrfach verglaste Kunststofffenster. Die monatlichen Kosten für Heizung, Warmwasser und Strom richten sich nach dem tatsächlichen Verbrauch. Einlagerungsraum & Allgemeinflächen Der Wohnung ist ein Einlagerungsraum zugeordnet, weiters zur Verfügung stehen ein Kinderwagen-/Fahrradraum und ein gemeinsamer Müllraum. Die Wohnung kann mit folgenden Attributen punkten: -) moderne Neubauwohnung -) hochwertige Ausstattung -) vollausgestattete Küche inkludiert -) isolierverglaste Kunststofffenster -) Parkettboden -) Fußbodenheizung -) Sicherheitstüre -) tolle Lage und gute Infrastruktur -) uvm. Kosten: monatliche Miete: 1.072,29 Euro (inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer) Kautions: 5.400,00 Euro Provision: Provisionsfrei für den Mieter Bei dem angeführten Mietpreis handelt es sich um eine Kaltmiete, somit sind sämtliche Energiekosten wie Warmwasser-, Heiz- und Stromkosten nicht inkludiert. Infrastruktur: Durch die tolle öffentliche Verkehrsanbindung -) U-Bahn: 9 Min. zur U2 Aspernstraße -) Buslinie: Plattensteingasse 93A und N91 erreichen Sie auch das Stadtzentrum von Wien rasch. Energieausweis: Der Heizwärmebedarf beträgt 31,77 kWh/m²a, welcher der Klasse B entspricht.