

**Wundervoller Ausblick & viel Tageslicht**



MTW\_1100 Wien

**Objektnummer: 1626\_27662**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1993
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	42,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,15
<b>Gesamtmiete</b>	978,36 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	978,36 €
<b>Kaltmiete</b>	978,36 €

## Ihr Ansprechpartner

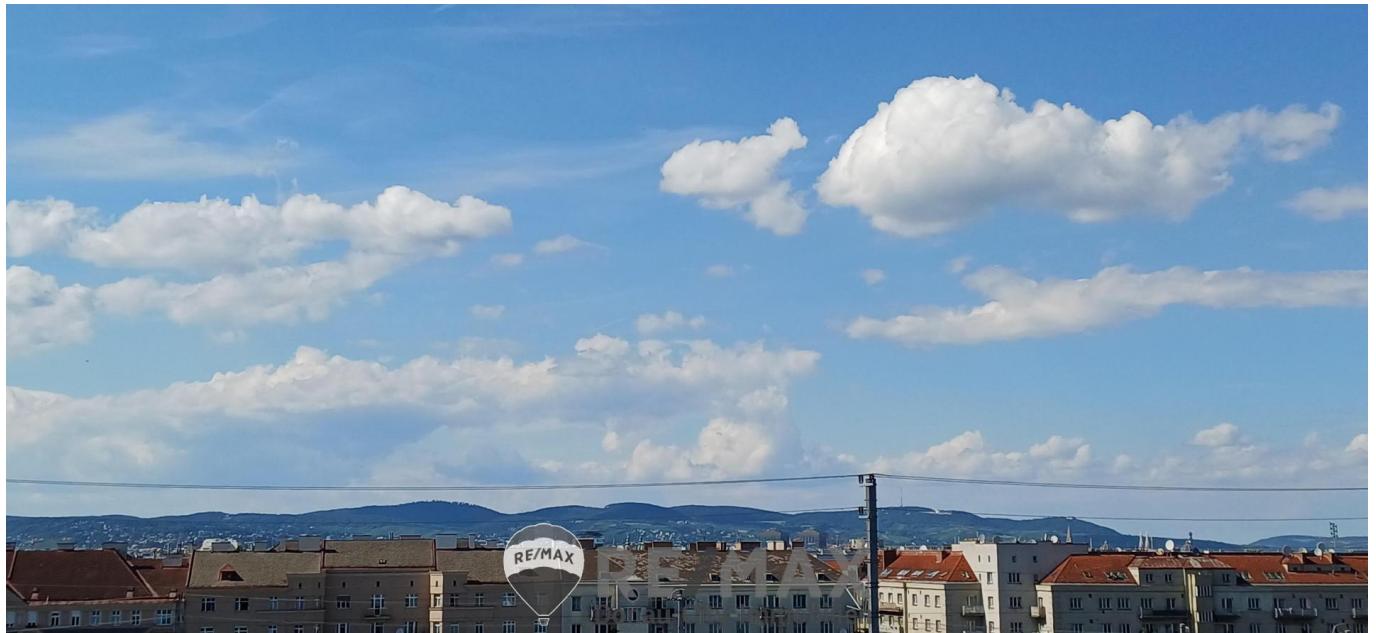


**Florian Dinter**

RE/MAX Favorit  
Laxenburger Straße 21  
1100 Wien

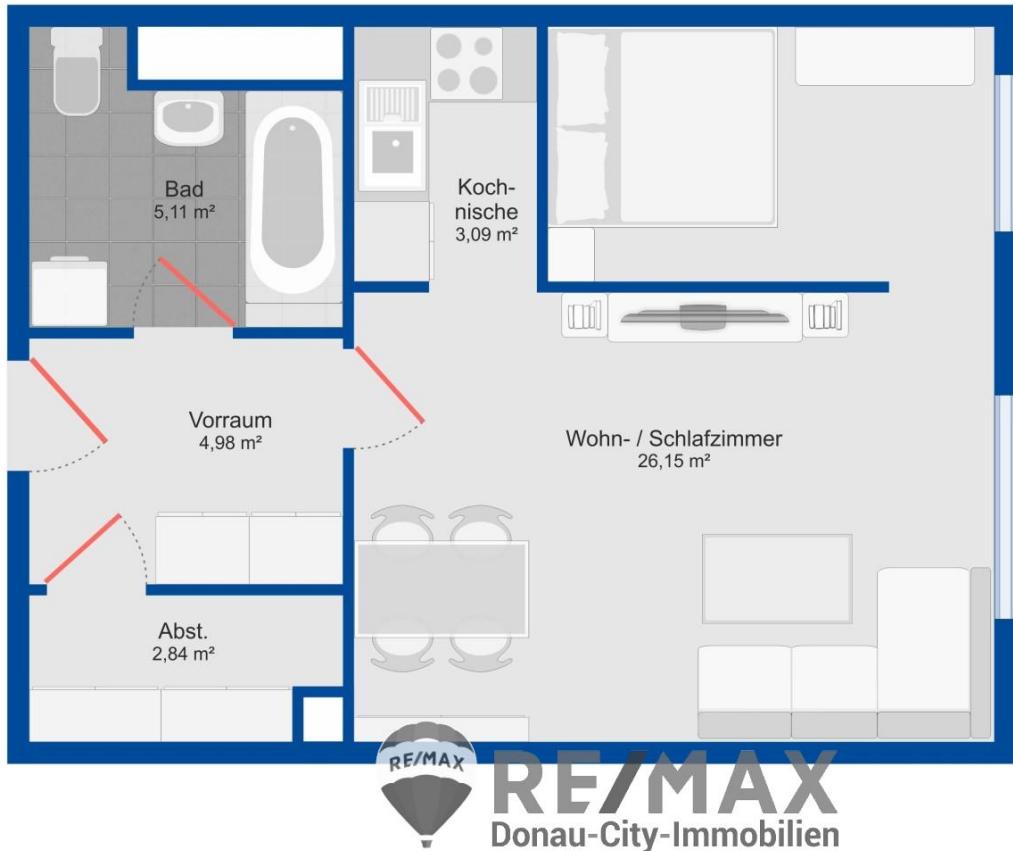
T 436508212678  
H +436508212678

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









# Objektbeschreibung

## „Wundervoller Ausblick & viel Tageslicht“

Zur Vermietung gelangt eine rund 42 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Wohnung im 5. Liftstock eines gepflegten Hauses aus dem Jahr 1993. Die Wohnung befindet sich in sehr guter, verkehrsgünstiger Lage nahe dem Matzleinsdorferplatz im 10. Wiener Gemeindebezirk. Die Wohnung verfügt über einen gut geschnittenen Grundriss mit einem Wohnzimmer samt eingerichteter Kochnische (inkl. E-Geräte), einem separaten Schlafzimmer, Bad mit Wanne, Vorraum sowie einem praktischen Abstellraum. Die Wohnräume sind mit Parkettböden ausgestattet, die Nassräume sowie der Vorraum sind verfliesst. Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung sorgen für gute Energieeffizienz.

Durch die Lage im 5. Stock mit Lift bietet die Wohnung einen weiten, unverbaubaren Ausblick über die Umgebung. Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet. Ein Garagenplatz kann im Haus angemietet werden.

Highlights:

- 2 Zimmer auf ca. 42 m<sup>2</sup>
- 5. Stock mit Lift und Fernblick
- Gute Infrastruktur und Anbindung (zukünftige U2, S-Bahn, Straßenbahn, Autobus)

Miete 705,50 € inkl.

Betriebskosten 165,88 € inkl.

Heizung 45,24 € inkl.

Warmwasser 61,74 € inkl.

Monatliche Gesamtmiete 978,36 € inkl.

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

Miete € 978,36

Umsatzsteuer € 0

er

---

Gesamtbetr. € 978,36  
ag

---

Heizwärmebetrag: 42.0

Wärmedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse Heiz B

Wärmebedarf:

f:

Faktor Gesamtwert 1.15

Energieeffizienz:

izienz:  
Klasse C  
Faktor Gesamtenergieeffizienz: