

**Erstbezug nach Generalsanierung - exklusive 4 Zimmer  
Altbauwohnung zu vermieten**



Wohnküche

**Objektnummer: 6876/1573**

**Eine Immobilie von BRI Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	114,70 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	114,70 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	114,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 185,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,87
<b>Gesamtmiete</b>	1.899,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.490,33 €
<b>Kaltmiete</b>	1.726,37 €
<b>Betriebskosten:</b>	236,04 €
<b>USt.:</b>	172,63 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



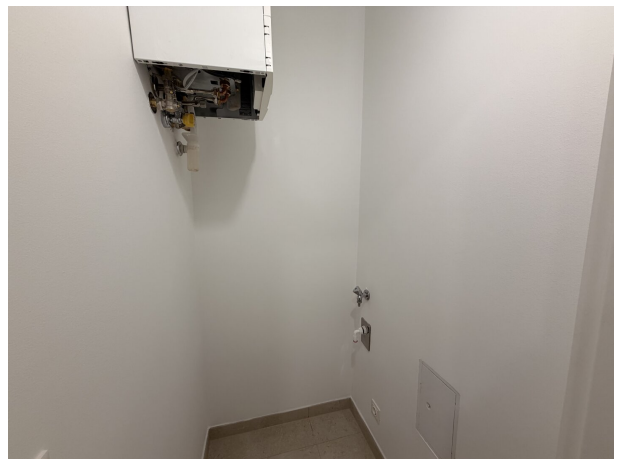
**Michelle Gnadenberger**

BRI Immobilienmakler GmbH



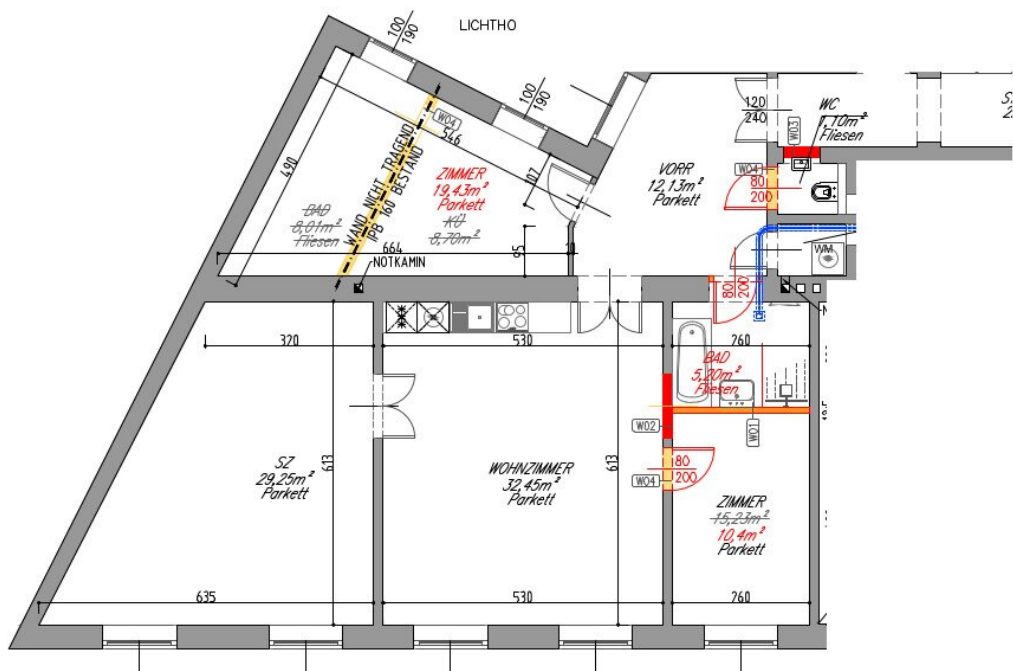












## Objektbeschreibung

1040 Wien - Wiedner Hauptstraße

Erstbezug nach Generalsanierung,

exklusive 4 Zimmer Altbauwohnung zu vermieten,

die Wohnung befindet sich im 3. Stock (es wird ein Lift eingebaut, welcher voraussichtlich im Herbst 2026 fertiggestellt wird),

114,70m<sup>2</sup> Wohnfläche,

Wohnzimmer mit offener Küche, 2 Schlafzimmer, 1 Arbeitszimmer, Vorzimmer,

Bad mit Wanne und Dusche,

separates WC

Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss,

Gasetagenheizung (Fußbodenheizung),

Mietdauer: 5 Jahre,

die Wohnung wird ohne Kellerabteil vermietet,

BMM: € 1.899,00 ( inkl. BK und 10% UST. )

nach Fertigstellung des Liftes erhöht sich die BMM um die Lift-BK in Höhe von aktuell € 22,26 netto,

### **Nebenkosten bei Anmietung:**

Kaution: € 7.600,00

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap