

## **AKTION - Erster Monat Mietfrei! 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon**



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

Bild 6

**Objektnummer: 141/84312**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	48,35 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 23,47 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,76
<b>Gesamtmiete</b>	840,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	676,74 €
<b>Kaltmiete</b>	840,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Josef Strozer**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 1 894 97 49684

H 0676/834 34 684





**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

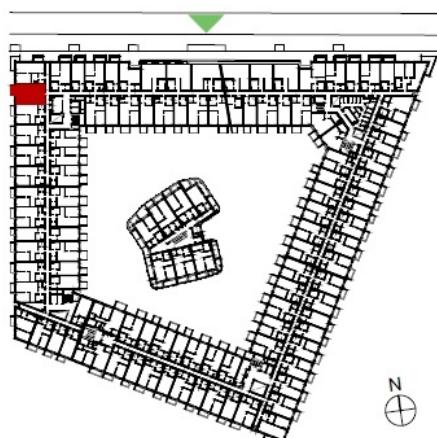
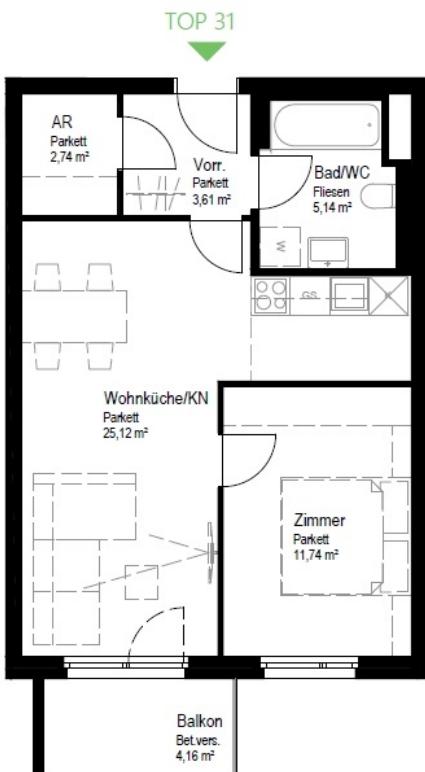


**RUSTLER<sup>2</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

# wohnGarten

Geiselbergstraße 28, 1110 Wien

[www.wohngarten.invester.at](http://www.wohngarten.invester.at)



Stiege 1	TOP 31	2.OG
Zimmeranzahl		2
Abstellraum		2,74 m <sup>2</sup>
Bad/WC		5,14 m <sup>2</sup>
Vorraum		3,61 m <sup>2</sup>
Wohnküche/KN		25,12 m <sup>2</sup>
Zimmer		11,74 m <sup>2</sup>
Wohnräume		48,35 m <sup>2</sup>
Balkon		4,16 m <sup>2</sup>
ER		2,09 m <sup>2</sup>

**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

## Objektbeschreibung

\*Aktion gültig bei Mietverträgen die mit einem Mietbeginn zwischen dem 01.11.2025 und 01.02.2026 abgeschlossen werden. Die Betriebskosten müssen dennoch bezahlt werden.\* In dem nahe der Geiselbergstraße gelegenen Neubau gelangt diese charmante 2-Zimmer-Wohnung zur Vermietung. Die Wohnung verfügt über ca. 49 m<sup>2</sup> zuzüglich einem Balkon mit ca. 4 m<sup>2</sup> und kann durch die moderne Ausstattung und das einzigartige Wohnambiente überzeugen. Besonders hervorzuheben ist die tolle Infrastruktur mit hervorragender öffentlicher Anbindung, diversen Supermärkten sowie Grünflächen zur Erholung, in unmittelbarer Umgebung. Ausstattung: Boden: Parkettboden, Fliesen im Badezimmer Küche: Vollausgestattet mit Herdplatte, Backrohr, Geschirrspüler, Kühlschrank, Gefrierfach Badezimmer: Badewanne, Waschmaschinenanschluss, Handtuchtrockner Allgemeine Informationen: • 2. Stock mit Lift • Innenjalousien • Kellerabteil • Fahrradraum • Begrünter Innenhof Heizungsart: Zentralheizung - Fernwärme Lage: U-Bahn: U3 Enkplatz Straßenbahn: 6, 11, D Bus: 69A Zug: S1, S7 Eckdaten und Kostenaufstellung: Befristung: 5 Jahre Mietbeginn: ab sofort Kaution: 3 Bruttomonatsmieten Provisionsfrei! Admin. Aufwand HV: 300,00€