

**Anton-Baumgartner-Straße - repräsentative 3 Zimmer  
DG-Wohnung mit Terrasse und Garage**



**Objektnummer: 6876/1591**

**Eine Immobilie von BRI Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	78,18 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	78,18 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	78,18 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 25,97 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,76
<b>Gesamtmiete</b>	1.425,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.147,73 €
<b>Kaltmiete</b>	1.295,46 €
<b>Betriebskosten:</b>	128,79 €
<b>USt.:</b>	129,54 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



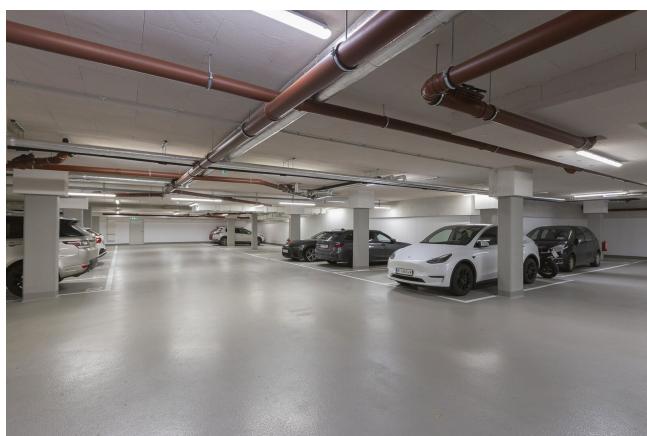
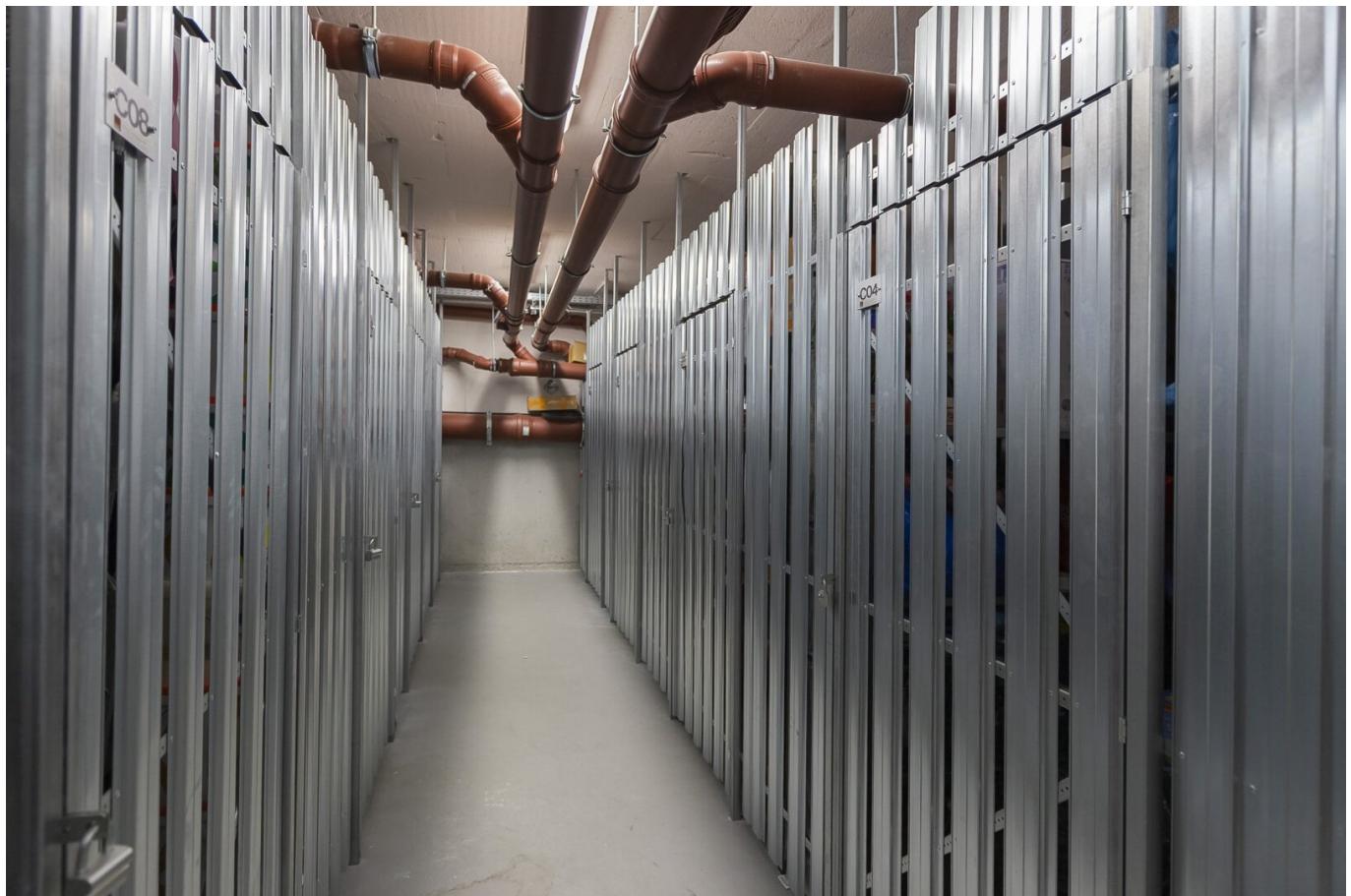
**Michelle Gnadenberger**

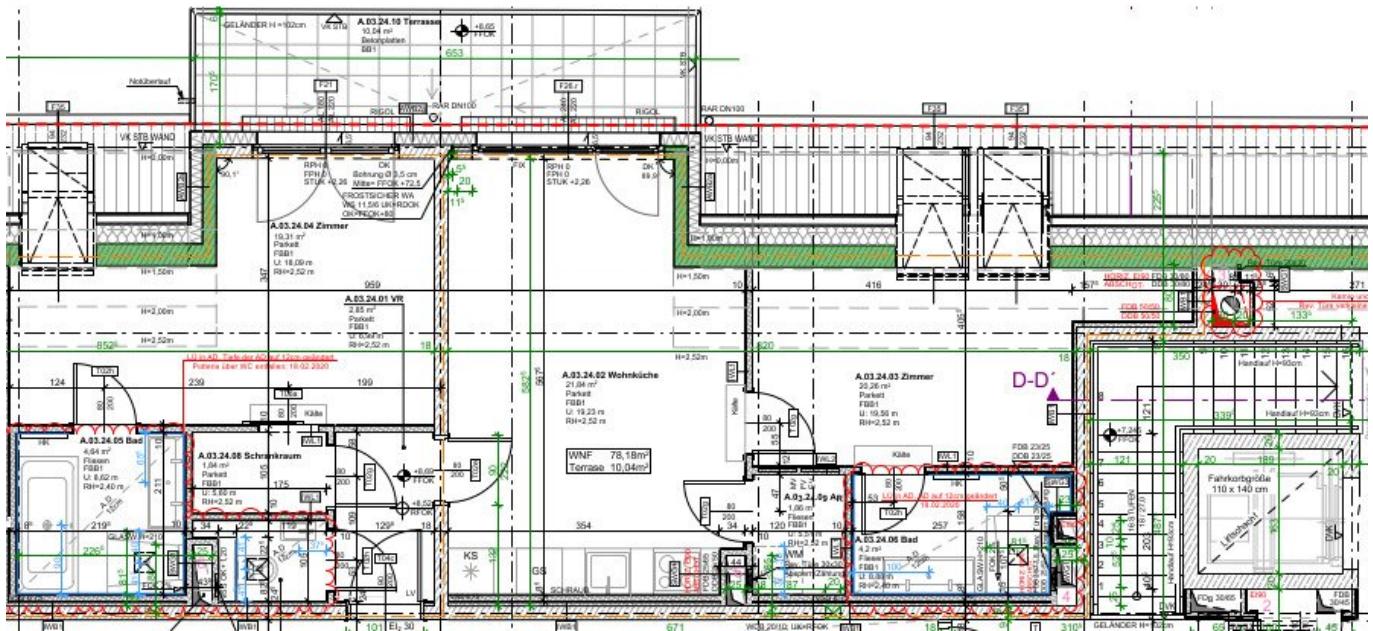
BRI Immobilienmakler GmbH











# Objektbeschreibung

1230 Wien - Anton-Baumgartner-Straße

repräsentative 3 Zimmer DG-Wohnung mit 10,04m<sup>2</sup> großer Terrasse und Garage,

die Badner Bahn Station Inzersdorf sowie die Buslinien 66A und 67B sind nur wenige Gehminuten entfernt,

die Wohnung ist mit einer Klimaanlage ausgestattet und kann ab sofort bezogen werden,

78,18m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. 10,04m<sup>2</sup> große Terrasse,

Wohnzimmer mit offener Einbauküche und Zugang zur Terrasse, Schlafzimmer mit angrenzendem Bad (mit Wanne und Dusche) Schrankraum und Zugang zur Terrasse, Kinderzimmer mit angrenzendem Bad (mit Dusche), Vorzimmer,

separates WC,

Fernwärme (Fußbodenheizung),

1 Abstellraum (mit Waschmaschinenanschluss) vorhanden,

1 Kellerabteil verfügbar,

Mietdauer: 5 Jahre,

bei Bedarf kann ein Garagenplatz für extra € 100,00 brutto/Monat gemietet werden,

BMM: € 1.425,00 ( inkl. BK und 10% UST. )

## Nebenkosten bei Anmietung:

Kaution: 4BMM

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 <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap