

## **Moderne Neubauwohnung in ausgezeichnetener Lage!**



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

20e63c65-d3c7-40f2-9

**Objektnummer: 141/84553**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	67,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.445,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.153,84 €
<b>Kaltmiete</b>	1.445,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Josef Strozer**

Rustler Immobilien treuhand

T +43 1 894 97 49684

H 0676/834 34 684

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

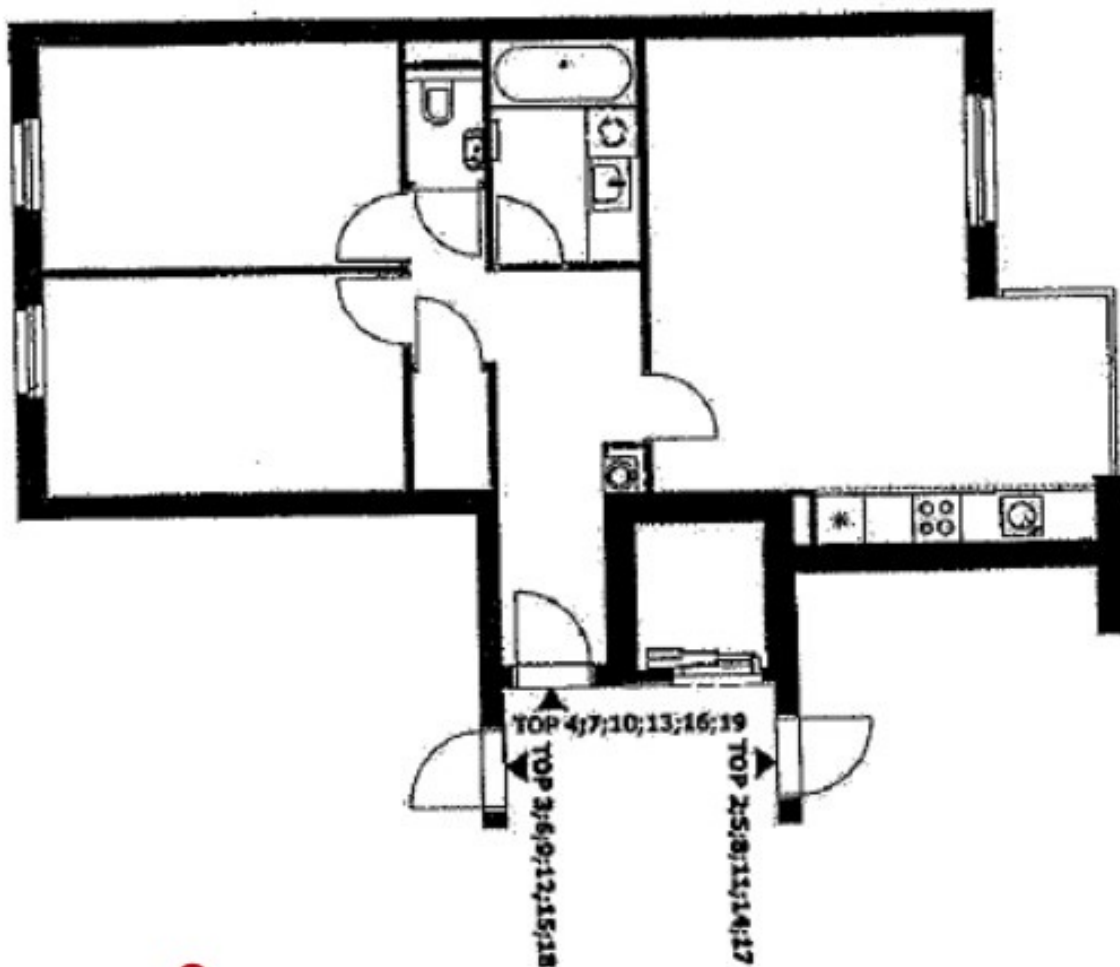














## Objektbeschreibung

Bei den angegebenen Bildern handelt es sich um Beispielfotos einer Wohnung mit gleichem Grundriss in der Liegenschaft! In dem nahe der **Friedensbrücke** gelegenen **Neubau** gelangt diese charmante **3-Zimmer-Wohnung** zur Vermietung. Die Wohnung verfügt über knapp **68m<sup>2</sup>** und kann durch die **ruhige Umgebung**, die **moderne Ausstattung**, sowie die zentrale Lage mit hervorragender öffentlicher Anbindung überzeugen. **Ausstattung: Boden:** Parkettboden, Fliesen im Badezimmer **Küche:** Vollaustattet mit Herdplatte, Backrohr, Geschirrspüler, Kühlschrank, Gefrierfach **Badezimmer:** Badewanne, Waschmaschinenanschluss, Handtuchtrockner **Allgemeine Informationen:** 4. Stock mit Lift Fahrradraum Kinderwagenraum Süd-ostseitig bzw. nord-westseitig ausgerichtet Baujahr 2007 **Heizungsart:** Gaszentralheizung **Aufteilung:** Aufteilung gliedert sich wie folgt: Vorraum Abstellraum Badezimmer WC separat Wohnraum + Kochnische Schlafzimmer Schlafzimmer **Lage:** Durch die zentrale Lage mit guter Infrastruktur befinden sich öffentliche Verkehrsmittel, Nahversorger sowie Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. U-Bahn: U4 Friedensbrücke Straßenbahn: 1, 5, 33 Bus: N38, Zug: Franz-Josefs-Bahnhof **Energieausweis:** HWB: 34,40 kWh/m<sup>2</sup>a **Eckdaten und Kostenaufstellung:** Befristung: 5 Jahre Mietbeginn: 01.01.2026 Kautiön: 3 Bruttomonatsmieten Admin. Aufwand HV: 180,00€