

**Hofseitiger Single- und Pärchentraum - ab 1.5.26  
verfügbar- langfristige Anmietung erwünscht**



0039

**Objektnummer: O2100167552**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	43,08 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	43,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 150,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,78
<b>Gesamtmiete</b>	620,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	404,49 €
<b>Kaltmiete</b>	620,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	139,15 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

inkl. BK und gesetzl. MwSt. ohne HK

### Provisionsangabe:

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



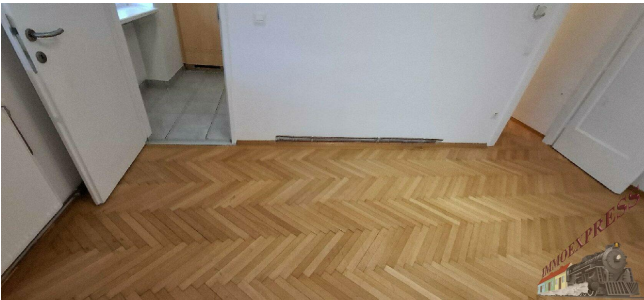
**Verena Latinovich**

Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4  
1100 Wien









## Objektbeschreibung

**Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung nahe Krankenhaus Nord – Ideal für Singles & Paare!**

**Ab 1.4.26 verfügbar!** Diese gut geschnittene **43,8 m² große** 2-Zimmer-Wohnung im **2.Stock** bietet eine ideale Kombination aus Gemütlichkeit und Top-Lage. Perfekt für Singles oder Paare!

**Lift wurde bereits gebaut und wird gerade in Betrieb genommen.**

**UNBEDINGT wichtig: aufrechtes Dienstverhältnis!!! (ca. 2,5-3x Miete als Nettoverdienst vom Eigentümer erwünscht)**

### Aufteilung & Ausstattung:

**Wohnfläche:** 43,80 m²

**Zimmer:** 2 (Wohnzimmer + Kabinett) - Parkettböden (nicht getrennt begehbar)

**Küche:** Kleine, voll ausgestattete Küche inkl. Küchenseite

**Badezimmer:** Dusche, WC & Waschbecken

**Vorzimmer:** Praktischer Eingangsbereich - Parkettboden

### Kosten:

- **Hauptmietzins:** € 404,49
- **Küchenmiete:** € 20,--
- **Betriebskosten:** € 139,15
- **Zwischensumme:** € 563,64
- **+ 10 % USt.:** € 56,36
- **Gesamtmieta (brutto):** € 620,--
- **Kautia:** € 3.000,00
- **Hausverwaltungskosten (BKE):** € 500,00 (einmalig)
- **Provision:** provisionsfrei
- Strom und Gas sind extra zu entrichten (derzeit zahlt der Mieter ca. 100,-- monatlich gemeinsam für Strom und Gas)
- daher Gesamtkosten beim Mietvertrag / => Kautia, erste Mieta sowie einmalige HV Kosten= € 4.120,--

### Lage:

Die Wohnung befindet sich in der **Brünner Straße**, in unmittelbarer Nähe zum **Krankenhaus Nord**. Die Umgebung bietet eine **perfekte Infrastruktur** mit **Supermärkten, Restaurants, Geschäften und öffentlichen Verkehrsmitteln** direkt vor der Tür.

**Interesse?** Dies ist eine **großartige Gelegenheit** für einen idealen Wohnort. Sie werden und von der sensationellen Lage begeistert sein. **Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten oder eine Besichtigung zu vereinbaren.**

**Kein Exposé kann einen persönlichen Eindruck ersetzen, daher vereinbaren Sie einen zeitnahen Besichtigungstermin.**

**Ihr Ansprechpartnerin:**

**Frau Verena Latinovich Tel.: 0660 480 72 74**  
v.latinovich@immo.express || Deutsch, Englisch

**Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz:** Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

**Weiters bitten wir um folgende Kenntnisnahme:**

Als Immobilienmakler sind wir aufgrund der **Gewerbeordnung** in Hinblick auf die Bestimmungen zur Verhinderung von Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung in jedem einzelnen Fall verpflichtet, gewisse Daten zu erheben und Prüfungshandlungen durchzuführen, selbst wenn es keinerlei Verdacht auf solche strafbaren Handlungen gibt. In der Folge gilt es auch anzugeben, **ob Sie eine politisch exponierte Person** sind.

Wir freuen uns auf eine schriftliche Anfrage von Ihnen.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer, ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können, sowie keine Auskünfte betreffend der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.