

## **Erdwärme: Moderne 2-Zimmer mit großem Ostbalkon**



**Objektnummer: 5237/1141**

**Eine Immobilie von convival Immobilien im Auftrag von GEZI  
Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmel**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	44,72 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	44,72 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	56,48 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 25,95 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,88
<b>Gesamtmiete</b>	860,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	632,31 €
<b>Kaltmiete</b>	743,81 €
<b>Betriebskosten:</b>	111,50 €
<b>Heizkosten:</b>	34,84 €
<b>USt.:</b>	81,35 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Für die Abwicklung des Mietvertrages und der Übergabe fällt eine Pauschale von EUR 285,00 an.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner





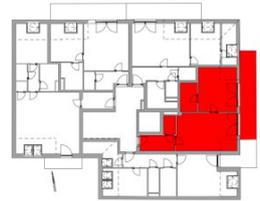


**WOHNHAUS**

Albertisgasse 4  
1210 Wien

Top 20  
1 Dachgeschoss

Ges. Fläche Top 20: 56,48m<sup>2</sup>  
Wohnfläche ca.: 44,72m<sup>2</sup>  
Balkon ca.: 11,76m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Wir suchen für eine helle 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Balkon mit Ostausrichtung (ca. 12 m<sup>2</sup>) einen neuen Mieter. Die Wohnung gliedert sich in eine offene Wohnküche, ein Vorzimmer mit Zugang zum WC, einen Schlafraum und ein Bad mit großer Regendusche. Zusätzlich wird ein Kellerabteil mitvermietet. Im Badezimmer ist ein Waschmaschinenanschluss vorhanden.

**Die zentrale Wärmeaufbereitung erfolgt über Erdwärme. Die Kosten für Heizung/Warmwasser sind daher nicht von fossilen Energieträgern wie Gas/Öl abhängig und daher weitgehend konstant.**

Das Objekt wurde 2017 neu errichtet und befindet sich in sehr gutem Zustand.

Kinderwagenraum und Lagerraum im Haus vorhanden.

Bei Bedarf kann ein PKW-Stellplatz im Haus ergänzend angemietet werden.

### **Raumaufteilung:**

- Wohnküche mit sämtlichen Geräten
- 1 Schlafzimmer (14,57 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer, mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Vorzimmer
- WC
- Außenliegende Rollos

### **Lage:**

Die Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe diverser Einkaufsmöglichkeiten. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Die Straßenbahnlinien 30,31 (Shuttleworthstraße) sind nur 2 Gehminuten entfernt.

## **PROVISIONSFREI für Mieter.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <2.500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap