

1200 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56606

# Nähe U6, Handelskai und Mortarapark | Balkon | bis März 2027 reduzierte Miete | separate Küchenzeile | Abstellraum



Ihr Ansprechpartner

**Maximilian Michael Zillner, MBA**

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

maximilian.zillner@riwog.at  
www.riwog.at

Nähe U6, Handelskai und Mortarapark | Balkon | bis März 2027 reduzierte Miete | separate Küchenzeile | Abstellraum



**Zwischen U6 Station Dresdnerstraße und Augarten \*\*\* Freifläche \*\*\* 2. Liftstock \*\*\* 2-Zimmer mit separater Küche \*\*\* Abstellraum \*\*\* unbefristet**

Ideal für Pärchen und Singles

**Bis März 2027 gilt die reduzierte Bruttomiete von 817,23 inkl BK und USt.**

**Danach wird d Bruttomiete auf den Betrag von 1.027,05 erhöht.**

**Die Kosten für Warmwasser idH von 41,68 Euro inkl 10% USt und die Heizkosten idH von 70,38 Euro inkl 20% USt sind zusätzlich zu bezahlen.**

## Hardfacts

2-Zimmer (separate Küche) mit Balkon im Innenhof

2. Liftstock

ca 72m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca 6,87m<sup>2</sup> Freifläche

Zentralheizung (Fernwärme)

Badezimmer mit Dusche und WC

separate Küchenzeile - kein Geräte vorhanden (für das Fehlen gibt es eine Ersatzzahlung von 300 Euro)

Abstellraum in Wohnung

Nähe: Augarten, Nordwestbahnstraße, Taborstraße, Handelskai, Mortarapark

Öffentliche Anbindung: U6 Dresdnerstraße, Buslinie 11A, Straßenbahnlinie 2, 12, O

Befristung: unbefristet ( 2 Jahre Kündigungsverzicht)

Einlagerungsraum vorhanden

Verfügbarkeit: sofort

## **Kostenaufschlüsselung**

Bruttomonatsmiete inkl BK und USt bis März 2027 = 817,23 Euro

Bruttomonatsmiete inkl BK und USt bis März 2027 = 1.027,05 Euro

zusätzliche Kosten:

Heizkosten inkl 20% USt = 70,38 Euro

Warmwasser inkl 10% USt = 41,68 Euro

Kautions = 5.200 Euro

## **Haben wir Ihr Interesse geweckt ?**

## **Dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.**

Alle Angaben haben wir vom Eigentümer erhalten. Diese sind daher ohne Gewähr.

## **Besuchen sie auch unsere Homepage [WWW.RIWOG.AT](http://WWW.RIWOG.AT) mit zahlreichen aktuellen TOP- Objekten!**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-

Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende 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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten 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.

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 72,71 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 2,66 m <sup>2</sup>	Schlüsselfertig:	Ja
Loggiafläche:	ca. 4,21 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	sofort
		Mietdauer:	unbefristet
Etage:	2. Etage / Lift vorhanden	Kündigungsverzicht:	2 Jahre
Zimmer:	2	Mobiliar:	Bad
Bäder:	1	Heizung:	Zentralheizung
WCs:	1		
Abstellräume:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Balkone:	1	Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Loggien:	1	Erschließung:	vollerschlossen
		Bauart:	Altbau
		Zustand:	gepflegt
		Ausrichtung:	Südwesten
		Letzte Sanierung:	2011

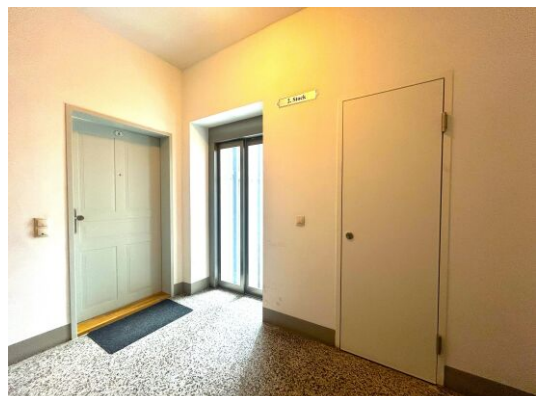
## Ausstattung

Bauweise:	Ziegel	Balkon:	Nordostbalkon / -terrasse
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller	Fenster:	Innenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Boden:	Fliesen, Parkett		
Fahrstuhl:	Personenaufzug		
Befeuerung:	Fernwärme	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Belüftung:	Gebläsekonvektor (fan coil)	Bad:	Dusche, Bad mit WC
Ausblick:	Stadtblick	Küche:	Einbauküche
		Extras:	U-Bahn-Nähe

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	817,23 €	Kaution:	5.200 Euro
Miete:	817,23 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Monatliche Gesamtbelastung:	817,23 €		

## Weitere Fotos



## Lage

1200 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	1.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	1.000 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	1.500 m

### Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	1.500 m

### Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

# Manchmal ist der Schritt vom Mieten zum Kaufen kleiner, als man denkt.

Informieren Sie sich unverbindlich, wie Ihr Traumobjekt finanzierbar ist.

Schon einmal daran gedacht, zu kaufen anstatt zu mieten? Sie werden überrascht sein, welche Möglichkeiten Sie mit den maßgeschneiderten Finanzierungslösungen von AWFS haben.

## Mieten war gestern - heute investieren und profitieren:

- **Wert schaffen** - ins eigene Eigenheim investieren
- **Sicherheit gewinnen** - Schutz vor Mieterhöhungen
- **Freiheit leben** - Zuhause frei gestalten
- **Wertsteigerungspotenzial nutzen** - nachhaltige Kapitalanlage
- **Für später vorsorgen** - langfristig Lebensqualität erhalten

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

**Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!**

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



## Ihr Mutter-Tochter-Power-Team

**Alexandra Wallner** +43 676 88 400 1886

**Nina Wallner, MSc.** +43 676 88 400 1917

**E-Mail** info@awfs.at