

1130 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56811

# Nähe U4 Ober St Veit | Bei der Hietzinger Hauptstraße | 2-Zimmer mit separater Küche



Ihr Ansprechpartner

**Maximilian Michael Zillner, MBA**

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

[maximilian.zillner@riwog.at](mailto:maximilian.zillner@riwog.at)

[www.riwog.at](http://www.riwog.at)

## Nähe U4 Ober St Veit I Bei der Hietzinger Hauptstraße I 2-Zimmer mit separater Küche



**1 Zimmer zzgl Kabinett und separater Küche II 2. Stockwerk II Mietverhältnis 5-10 Jahre II  
Zwischen Roter Berg und Himmelhof**

Ideal für Singels und Pärchen

### Hard Facts

1-Zimmer (zzgl Kabinett)

separate Küchenzeile

2. Stockwerk

Badezimmer mit Badewanne

Heizung: Gas-Zentralheizung

Ausrichtung: Süd-Osten

Befristung: 5-8 Jahre (1 Jahr und 3 Monate Kündigungsverzicht)

Mietbeginn: ab sofort

Öffentliche Anbindung: U4 Ober St Veit, Buslinien 53A und 54A

Nähe: Auhof, Himmelhof, Hietzinger Hauptstraße, Hadikgasse

### **Kostenaufschlüsselung:**

Miete inkl Betriebskosten und USt = 651,65 Euro

Heizkosten inkl 20% USt = 29,95 Euro

**Gesamtmiete: 668,55 Euro**

Kaution = 3.000 Euro

Alle Angaben stammen vom Eigentümer und sind damit ohne Gewähr.

Bei Interesse können wir gerne einen Besichtigungstermin koordinieren.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

### **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.

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

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. 37,91 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Etage:	2. Etage	Schlüsselfertig:	Ja
Zimmer:	2	Beziehbar:	sofort
Bäder:	1	Mietdauer:	10 Jahre
WCs:	1	Kündigungsverzicht:	1 Jahr, 3 Monate
		Mobiliar:	Küche, Bad
		Heizung:	Zentralheizung
		Lagebewertung:	gut
		Lärmpegel:	Ruhelage
		Erschließung:	vollerschlossen
		Bauart:	Altbau
		Zustand:	gepflegt
		Ausrichtung:	Südosten

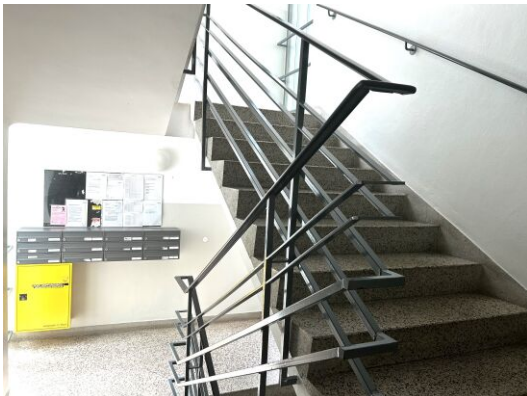
## Ausstattung

Ausbaustufe:	Schlüsselfertig ohne Bodenplatte	WCs:	Toilette
Boden:	Fliesen, Kunststoffboden, Parkett	Bad:	Badewanne
Befuerung:	Gas	Küche:	Einbauküche
Ausblick:	Stadtblick		

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	651,65 €	Kautions:	3.000 Euro
Miete:	510,00 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Betriebskosten:	81,40 €		
Sonstiges:	1,01 €		
Umsatzsteuer:	59,24 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	651,65 €		

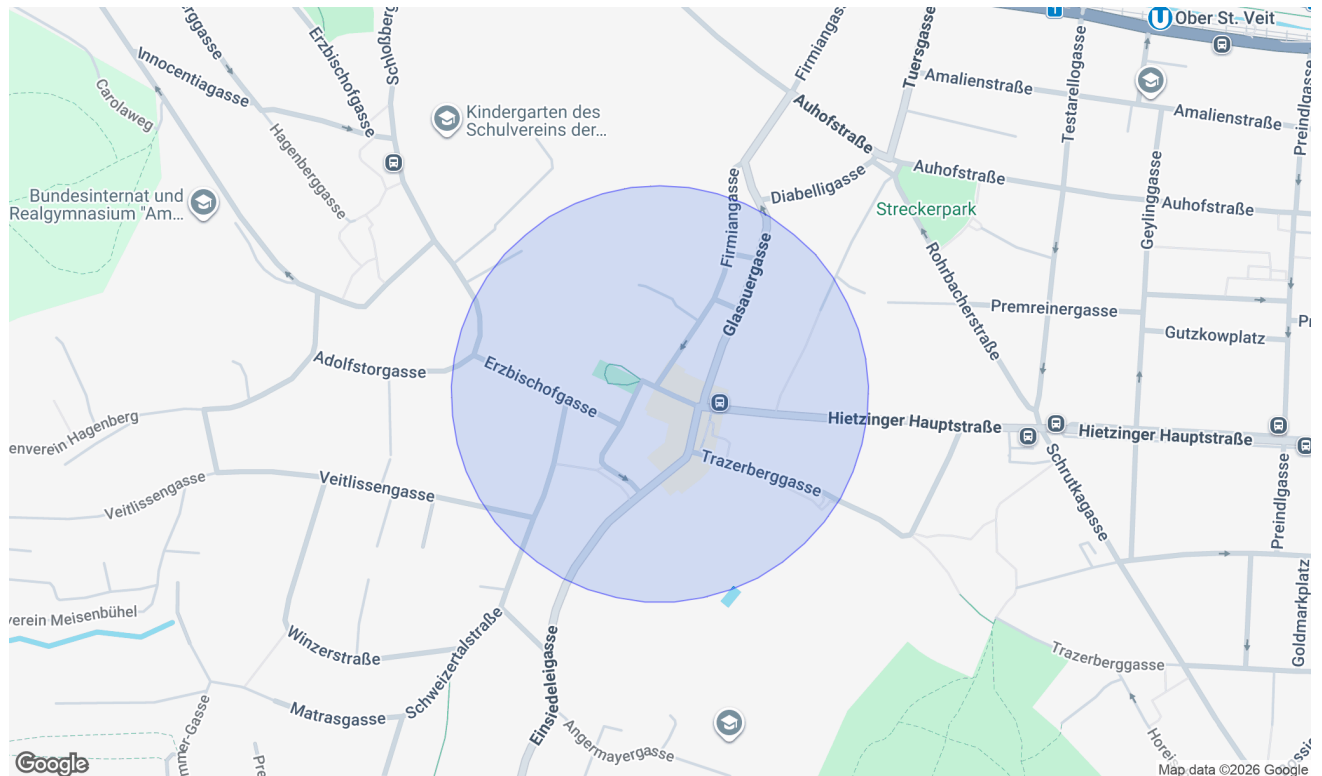
## Weitere Fotos





# Lage

1130 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.500 m
Krankenhaus	1.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	4.500 m

### Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	1.500 m
U-Bahn	1.000 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	4.000 m

### Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m
Höhere Schule	5.000 m

### Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	1.000 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