1120 Wien | Wohnung | Objektnummer: 57102

Am Migazziplatz *** Nähe U4/U6 Station *** separate Küchenzeile *** beim Theresienbad/park





Ihr Ansprechpartner

Maximilian Michael Zillner, MBA

Immobilienmakler

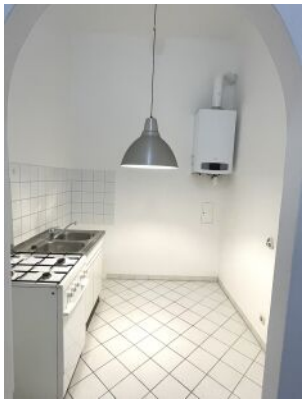
+43 676 / 68 30 879

maximilian.zillner@riwog.at

www.riwog.at

Am Migazziplatz *** Nähe U4/U6 Station *** separate Küchenzeile *** beim Theresienbad/park





Lage

Migazziplatz

Zwischen U4 Station Längenfeldgasse und U6 Station Niederhofstraße - 1. Stock (ohne Lift) - Nähe Schönbrunner Straße - unbefristet

Ideal für WG's, Pärchen und Singles

Hardfacts

2-Zimmer + Vorraum

separate Küchenzeile

1. Stockwerk - ohne Lift (Hochparterre vorhanden)

ca 55m² Wohnfläche

Gas-Etagenheizung

separates WC

Ausrichtung: Osten

Nähe: Schönbrunner Straße, Längenfeldgasse, Theresienbad

Öffentliche Anbindung: U4/U6 Station Längenfeldgasse, U6 Station Niederhofstraße, Buslinien 12A, 59A und

63A,

Befristung: unbefristet

Kellerabteil vorhanden

Verfügbarkeit: ab 01.01.2027

Kostenaufschlüsselung

Bruttomonatsmiete inkl 10% USt = 798,31 Euro

Kaution = 3.600 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 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. 55,5 m²
Etage:	1. Etage / Hochparterre vorhanden
Zimmer:	2
Bäder:	1
WCs:	1
Keller:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Schlüsselfertig:	Ja
Beziehbar:	01.01.2027
Mietdauer:	unbefristet
Kündigungsverzicht:	1 Jahr
Mobiliar:	Küche, Bad
Heizung:	Etagenheizung
Lagebewertung:	gut
Lärmpegel:	Ruhelage
Erschließung:	vollerschlossen
Bauart:	Altbau
Zustand:	gepflegt
Ausrichtung:	Osten

Ausstattung

Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller
Boden:	Fliesen, Laminat, Parkett
Befeuerung:	Gas
Räume:	WG geeignet
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV

WCs:	Toilette
Bad:	Dusche
Küche:	Einbauküche
Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum

Preisinformationen

Gesamtmiete:	798,31 €
Miete:	588,00 €
Betriebskosten:	136,87 €
Sonstiges:	0,95 €
Umsatzsteuer:	72,49 €
Monatliche Gesamtbelastung:	798,31 €

Kaution:	3.600 Euro
Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

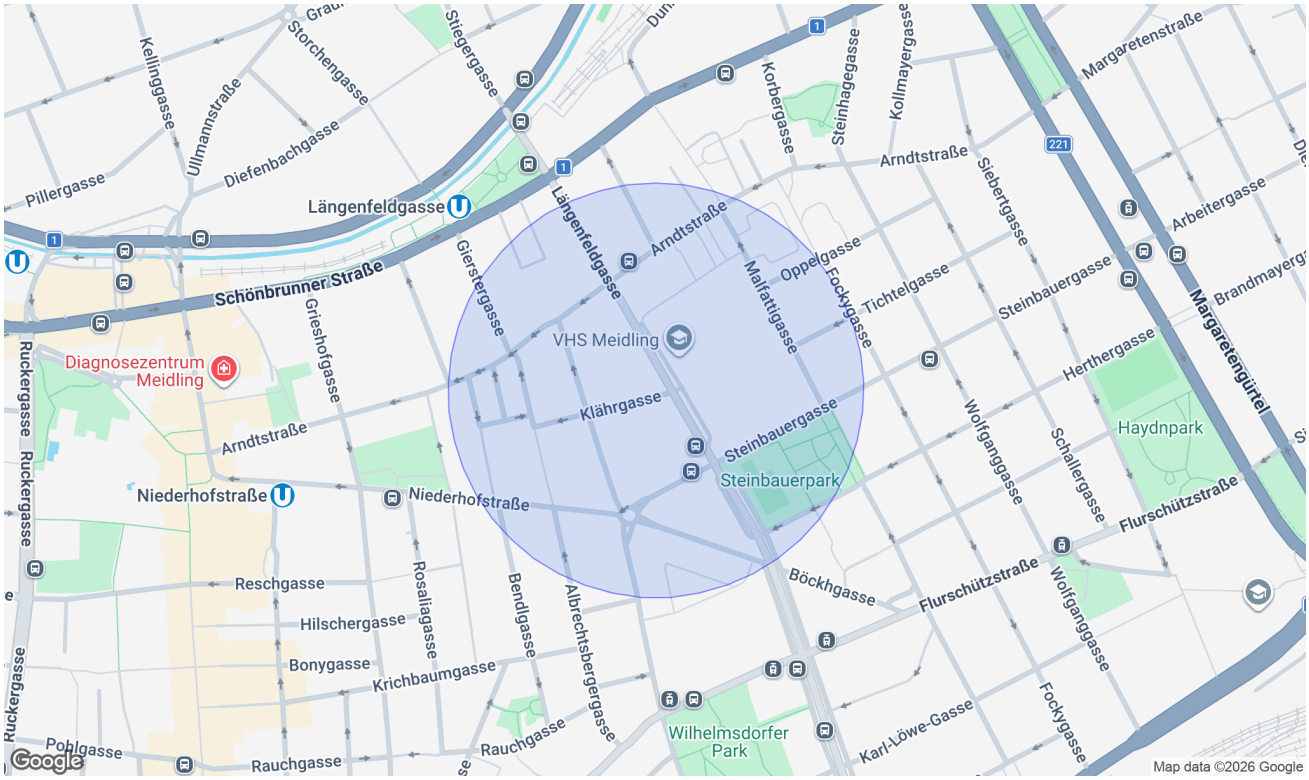
Weitere Fotos





Lage

1120 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

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

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	3.000 m

Kinder & Schulen

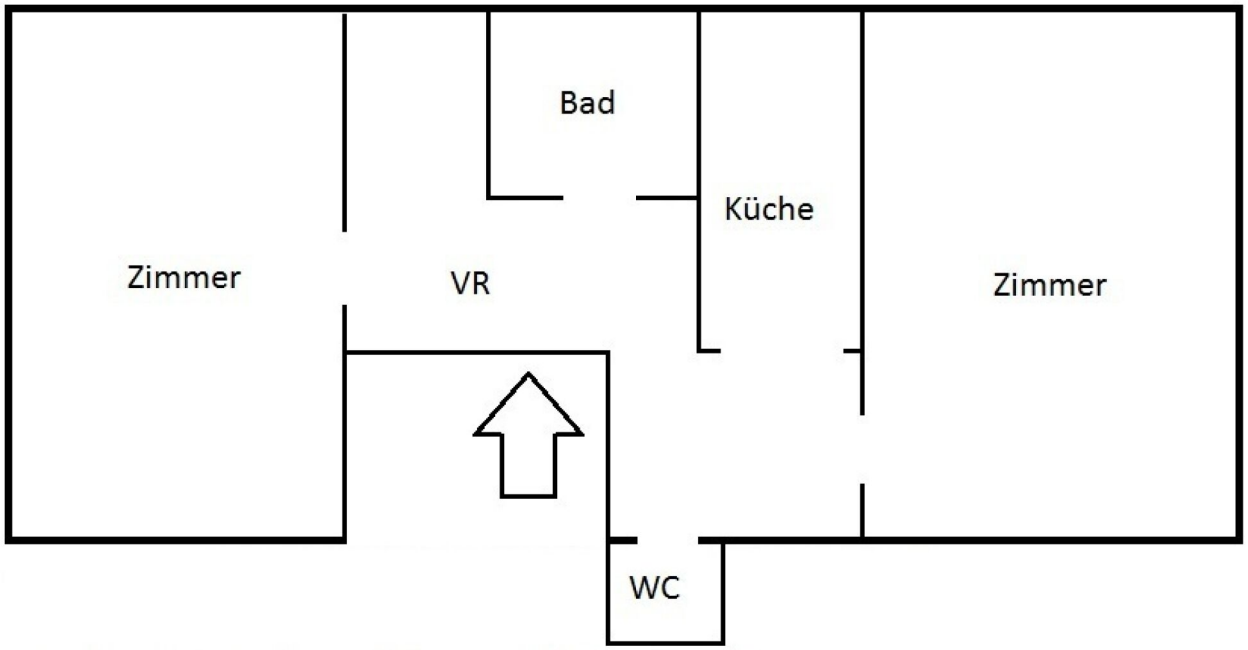
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m
Höhere Schule	1.000 m

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



Die Skizze dient nur der Veraunschaulichung und ist nicht maßstabsgetreu

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