



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 143505

erstellt am : 12.04.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:1050€

Straße:

1160 Wien

Wien Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Andrea Jäger

Tel: +43 660 110 22 35

office@immobilienjaeger.at

Wohnfläche: 62.74m<sup>2</sup>

## **Nette Wohnung mit Terrasse/Nähe Johann-Nepomuk-Berger-Platz**



In der Nähe des Johann-Nepomuk-Berger-Platzes kann diese nette, helle im 4. Liftstock gelegene Wohnung ab sofort gemietet werden.  
Die Wohnung ist sonnig und ruhig und wird auf 5 Jahre befristet vermietet.  
Die beiden Zimmer sind nicht getrennt begehbar.

Die Nachbarwohnung Top 21 mit einer Fläche von 60,77 m<sup>2</sup> kann ebenfalls angemietet werden.

Die Vermietung erfolgt gemäß § 6 (1) 27 UStG. umsatzsteuerfrei.

Die Kosten für Strom und Gas werden - so wie üblicherweise - nach dem Verbrauch abgerechnet.

Sie schließen den Vertrag nach Ihrer Wahl direkt mit dem Energielieferanten.

Raumaufteilung:

- Wohnzimmer mit ca. 16 m<sup>2</sup> und einem Ausgang auf die Terrasse mit ca. 18 m<sup>2</sup>.
- Schlafzimmer mit ca. 15 m<sup>2</sup>
- Bad: Dusche, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss
- Vorzimmer

Ein Fahrradraum und ein Kellerabteil stehen selbstverständlich zur Verfügung.

Ausstattung:

- Einbauküche
- Parkettböden

Infrastruktur:

- In idealer Nähe zur Ottakringer Straße und durch die perfekte Anbindung an den öffentlichen Verkehr durch die Straßenbahnlinien 2, 9, 44, 46 machen den Ort zu einer angenehmen Wohngegend.
- Der Brunnenmarkt in seiner Vielfalt wie auch Lokale und Geschäfte des täglichen Bedarfs stehen zur Verfügung.

Energieausweis laut 4. November 2015

und weist einen Heizwärmebedarf von 45 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr auf und entspricht der Klassifizierung B, der Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE) beträgt 1,33.

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.

Infrastruktur /  
Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;500m  
Krankenhaus &lt;1.500m  
Kinder &lt;500m  
Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;1.000m  
Höhere Schule &lt;1.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;1.000m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;500m  
Bank &lt;500m  
Post &lt;500m  
Polizei &lt;1.000m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
U-Bahn &lt;1.000m  
Straßenbahn &lt;500m  
Bahnhof &lt;1.000m  
Autobahnanschluss &lt;4.500m  
Angaben Entfernung

Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 62.74m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 45m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.33m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 1050€

Kaution: 3150€

Nebenkosten: 123.35€

## Kontaktinformationen

Vorname: Andrea

Nachname: Jäger

Tel.: +43 660 110 22 35

E-Mail: [office@immobilienjaeger.at](mailto:office@immobilienjaeger.at)