

Inserat ID: 192063

erstellt am : 20.12.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:591€

Straße:

1220 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 37m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Andrea Höferstock

Tel: +43 699 1 4444 700

andrea.hoeferstock@immobilias.at

## Hübsche Dachgeschoßwohnung in Ruhelage- sofortiger Einzug möglich!



BESICHTIGUNG: Donnerstag, 18.12.2025, 18:30 - 19: 30

Bitte um Anmeldung per Email unter office@immobilias.at

Über eine Außentreppe erreichbar ist diese sehr gepflegte Dachgeschoßwohnung in Breitenlee in absoluter Ruhelage! Aufgrund des guten Zustandes der Wohnung können Sie ohne größere Adaptierungen einziehen!

Raumaufteilung:UG: Vorzimmer, kleine Wohnküche, Bad mit Dusche und WC und Waschmaschinenschluss.Treppe ins OG: Schlafzimmer

Ausstattung:Die Wohnung wird unmöbliert, bis auf die Küchenmöbel, übergeben. Diese bleibt ablösefrei in der Wohnung (Küche mit den gängigen Geräten: Herd/ Backofen, Umluft,

Geschirrspüler, Kühl- / Gefrierkombi),

Im Untergeschoss gibt es eine Fußbodenheizung (Gasheizung), im OG wird mittels Infrarotpaneel geheizt. Bei den Velux- Dachflächenfenstern ist eine manuelle Innenbeschattung vorhanden. Von außen ist das Gebäude über eine Stiege erreichbar (1. Stock) , es gibt Treppenlift über die Stiegen, die in den 1. Stock führen. Ein kleiner Sitzplatz beim Treppenaufgang steht zur gemeinsamen Nutzung mit den anderen Mieter. Es steht leider kein Kellerabteil zur Verfügung.

Direkt vor der Tür ist die Busstation der Buslinie 97A.

Miete: ? 650,00.- inkl Mietzins, BK und USt; Gas (Heizung/ Warmwasseraufbereitung) , Wasser, Strom, Internet, ORF Haushaltsabgabe und eine Haushaltsversicherung sind vom Miete extra zu begleichen.Mietdauer: 5 Jahre mit VerlängerungsmöglichkeitKaution: 4 BMMBezug: sofort Für alle weiteren Fragen und eine unverbindliche Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:Andrea HöferstockT: 0699 1 4444 700E: office@immobilias.atViele weitere Angebote finden Sie auf unserer Homepage [www.immobilias.at](http://www.immobilias.at)

!! Wir möchten Sie informieren ? Maklervertrag Bestimmungen (FAGG - Fern- u. Auswärtsgeschäfte-Gesetz - - VRUG - Verbraucherrechte Richtlinie-Umsetzungsgesetz) !! Alleine durch die Unterfertigung dieses Maklervertrages und die Besichtigung von Objekten entstehen Ihnen keine Kosten.Erst mit dem Abschluss eines Kaufvertrages und/ oder eines Mietvertrages tritt Verdienstlichkeit ein und es wird die Provisionszahlungspflicht iSd Provisionsvereinbarung dieses Vertrages ausgelöst! Wenn der Kaufvertrag/ Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen seit dem 13. Juni 2014 aufgrund der neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Informationen zu unseren Objekten erst dann übersenden können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Hierfür erhalten Sie nach Ihrer Anfrage eine Email mit den entsprechenden Unterlagen und einem Link, um diese Punkte zu bestätigen.

Vielen Dank!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer und um Ihre Rechte zu wahren nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdataen (Name, Anschrift und Telefonnummer) bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen. Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen. Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht

Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96. Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit. Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.Suchagent anlegen - <https://immobilias-realitaeten.service.immo/registrieren/de> Der Immobilienmakler erklärt, dass er ? entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftgebrauch des Doppelmauers ? einseitig nur für den Vermieter tätig ist.!! Wir möchten Sie informieren ? Maklervertrag Bestimmungen !(FAGG - Fern- u. Auswärtsgeschäfte-Gesetz - VRUG - Verbraucherrechte Richtlinie-Umsetzungsgesetz) Alleine durch die Unterfertigung dieses Maklervertrages und die Besichtigung von Objekten entstehen Ihnen keinerlei Kosten. Erst mit dem Abschluss eines Kaufvertrages und/ oder eines Mietvertrages tritt unsere Verdienstlichkeit ein und

es wird die Provisionszahlungspflicht iSd Provisionsvereinbarung dieses Vertrages ausgelöst! Wenn der Kaufvertrag/ Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos! Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen seit dem 13. Juni 2014 aufgrund der neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Informationen zu unseren Objekten erst dann übersenden können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Hierfür erhalten Sie nach Ihrer Anfrage eine Email mit den entsprechenden Unterlagen und einem Link, um diese Punkte zu bestätigen. Vielen Dank! Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer und um Ihre Rechte zu wahren nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift und Telefonnummer) bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen. Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen. Nebenkosten lt. NebenkostenübersichtDer Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996). Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausführungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96. Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit. Infrastruktur / EntfernungGesundheitArzt

## Eckdaten

	Nutzungsart: Privatimmobilie
Wohnfläche: 37m <sup>2</sup>	Befeuerung: Alternativ, Gas, hwbwert: 40m <sup>2</sup> hwbklass: Bm <sup>2</sup> fgeewert: 0.63m <sup>2</sup> fgeeklass: A+m <sup>2</sup>
Zimmer: 2	
Bäder: 1	

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 591€

## Kontaktinformationen

Vorname: Andrea

Nachname: Höferstock

Tel:: +43 699 1 4444 700

E-Mail: andrea.hoeferstock@immobilias.at