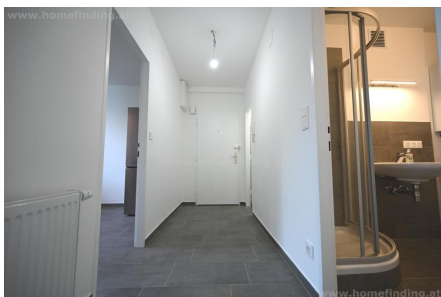


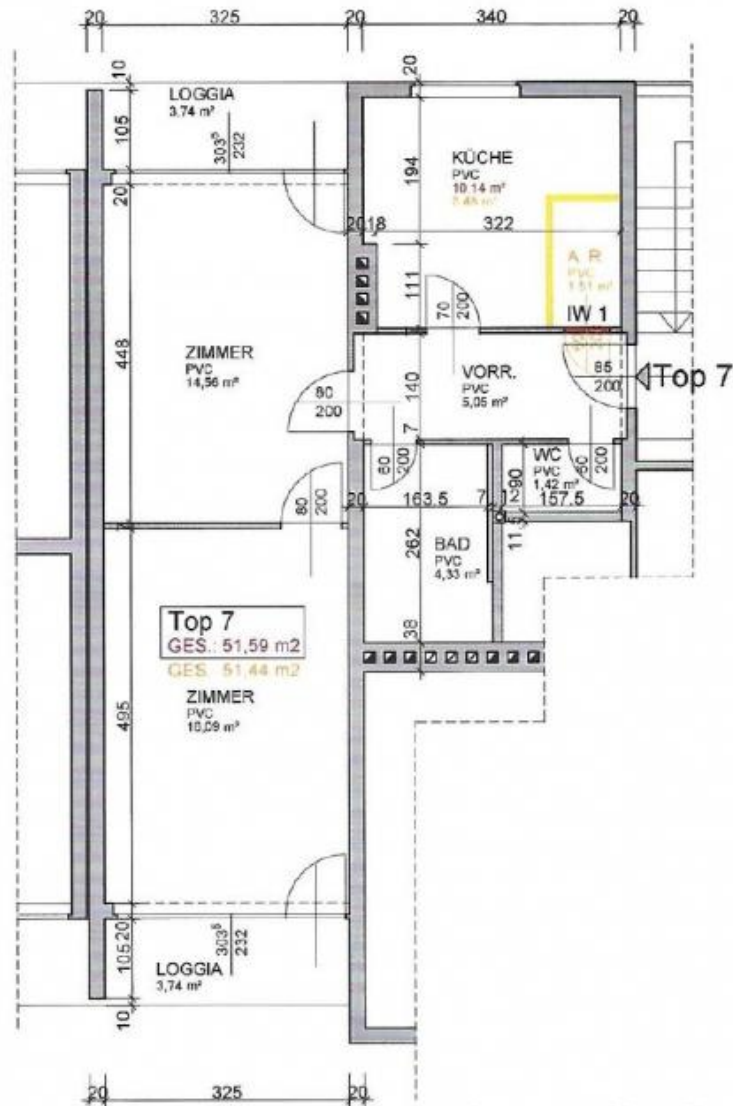
Erstbezug: 2-Zimmer-Loggiawohnung in Ober St Veit I befristet

📍 1130 Wien, Nähe: Ghelengasse, Wolfratplatz, Lainzer Tiergarten

€ 1.130,- /Monat



Pläne



www.homefinding.at

Zur Immobilie

Diese Erstbezugswohnung befindet sich in schöner Grünlage von Ober St Veit - zwischen Wolfrathplatz und Lindwurmweise.

VIDEO: <https://youtu.be/B4GP4nTypeQ>

LAGE

Einkaufsmöglichkeiten wie Supermarkt, Drogeriemarkt, Schlüsseldienst, aber auch Restaurants etc sind zu Fuß beim Wolfrathplatz anzufinden. Die Lindwurmweise mit Gasthaus und Spielplatz sowie der Lainzer Tiergarten mit der Hermesvilla sind zu Fuß erreichbar. Das Gebäude befindet sich in einer kurzen, autofreien Gasse mit wenigen Anrainern und wurde bereits wärmegeklämt.

ÖFFIS

53B, 54B und 55B. ca 7 Busminuten zur U4 Ober St Veit. In ca 30 Minuten erreichen Sie die Wiener Staatsoper!

OBJEKT

Die Wohnung wurde 2025 generalsaniert, befindet sich am 2.Stock (kein Lift) und weist folgende Räume auf:

- .Vorzimmer
- .Wohn-Esszimmer mit Loggia
- .separate Küche mit Fenster
- .Schlafzimmer mit Loggia
- .Bad mit Dusche
- .separates WC

AUSSTATTUNG

- .Parkett- und Fliesenböden
- .2x Loggia (je ca 3,74m²)
- .Kellerabteil: wird etwas später zur Verfügung gestellt
- .Waschmaschine vom Vormieter vorhanden (ohne Gewähr)

VORAUSSETZUNGEN

- .monatliches Netto-Haushaltseinkommen > 3-fache der Miete
- .3 aktuelle Gehaltszettel/ Arbeitsvertrag/ ESt-Bescheid
- .Bürge: monatliches Nettoeinkommen > 4-fache der Miete

KOSTEN

Miete: inkl Bk, inkl MwSt

Kautio: 3 BMM

Der Makler vertritt ausschließlich den Vermieter. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis

Allgemeines

Objektnummer	11754
Immobilientyp	Wohnung

Kosten

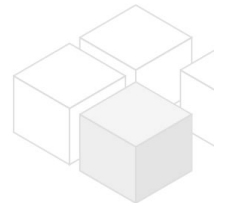
Nettomiete	€ 902,69
Bruttomiete	€ 992,96
Betriebskosten brutto	€ 137,04
Gesamtmieta	€ 1.130,-

Basisdaten

Wohnfläche	51.59m ²
Nutzfläche	59.07m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Bad	1
WC	1
Alter	Neubau
Zustand	sehr gut
Verfügbar ab	sofort
Vertragsart	befristet

Ausstattung

Heizungsart	Etagenheizung
Boden	Parkettboden
Parken	--
Küche	ja
Loggia	1



Angaben zum Energieausweis

HWB (kwh/m ² /Jahr)	43.5
HWB Energieklasse	B

Lage

Verkehrsanbindung	53B, 54B, 55B
Nähe	Ghelengasse, Wolfratplatz, Lainzer Tiergarten