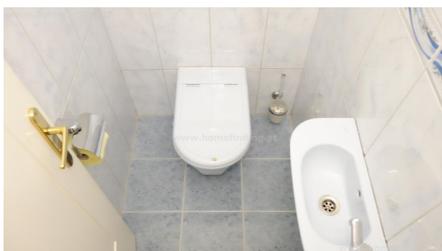


# Wohnen nahe BOKU: helle Balkonwohnung, 2 Schlafzimmer

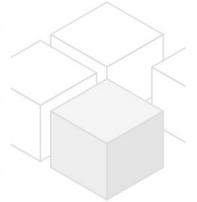
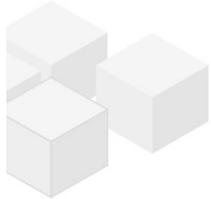
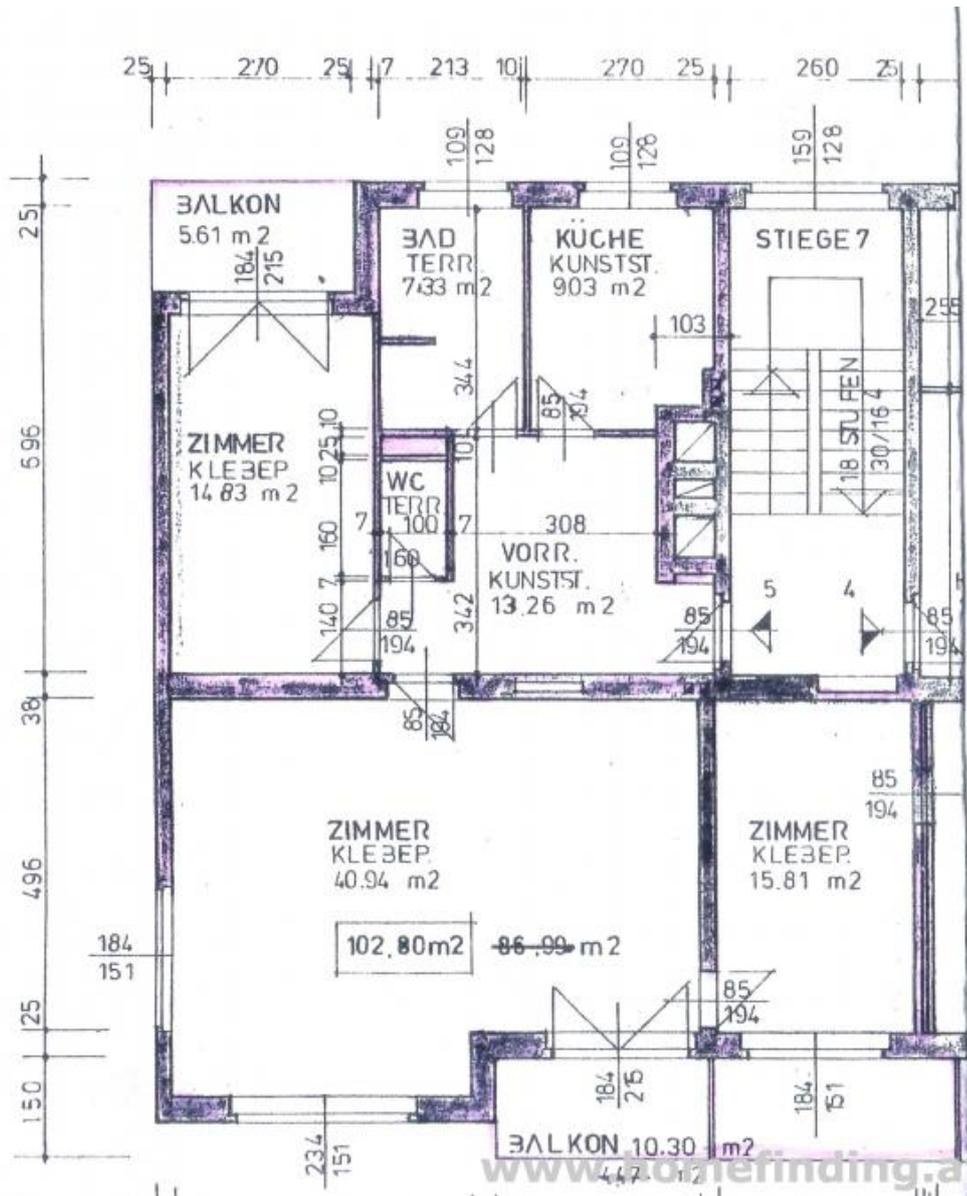


📍 1180 Wien, Nähe: BOKU, Peter Jordan Straße, Gersthofer Straße

€ 1.560,51/Monat



Pläne



## Zur Immobilie

Diese sehr geräumige 3-Zimmerwohnung befindet sich schöner Grünruhelage zwischen Felix Dahnstraße und Gersthofer Straße.

### LAGE

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Bäcker, etc sind auf der nahen Gersthofer Straße angesiedelt. Die Öffis 40A und 41 sind zu Fuß erreichbar. Türkenschanzpark und Hugo Wolf Park befinden sich in der Nähe, wie auch die BOKU.

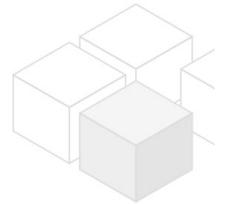
### OBJEKT

Die Wohnung selbst liegt im 1.Stock (kein Lift) eines älteren Neubauhauses und bietet folgende Räume:

- .Vorzimmer mit Einbauschränk
- .ca 40m<sup>2</sup> großes Wohn-Esszimmer mit Balkon
- .separate Küche mit Fenster
- .Schlafzimmer mit Balkon
- .zweites Schlafzimmer
- .Badezimmer mit Wanne + Dusche + Fenster
- .separates WC

### Ausstattung:

- Parkett- und Fliesenböden
- 2x Balkon (ca 10,3m<sup>2</sup>, ca 5,6m<sup>2</sup>)
- Kellerabteil
- teilmöbliert (genauer Info auf Anfrage)



### 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, keine MwSt (Kleinunternehmer)  
zusätzliche monatliche Kosten: € 240,00 für Heizung.  
Kautions: 3 BMM

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

## Allgemeines

Objektnummer	4069
Immobilientyp	Wohnung

## Kosten

Nettomiete	€ 1.210,25
Bruttomiete	€ 1331,28
Betriebskosten brutto	€ 229,23
Gesamtmiete	€ 1.560,51

## Basisdaten

---

Wohnfläche	102.8m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Bad	1
WC	1
Alter	Neubau
Zustand	sehr gut
Verfügbar ab	sofort
Vertragsart	befristet

## Ausstattung

---

Heizungsart	Zentralheizung
Boden	Parkettboden
Parken	--
Küche	ja
Balkon	ja
Kabelfernsehen	ja

## Angaben zum Energieausweis

---

HWB (kwh/m <sup>2</sup> /Jahr)	101.59
HWB Energieklasse	E
Gültig bis	24.08.2016

## Lage

---

Verkehrsanbindung	40A , 41
Nähe	BOKU, Peter Jordan Straße, Gersthofer Straße