



# Immobilien Ribarits OG

Sehr geehrte Kundin, sehr geehrter Kunde,  
wir bedanken uns für Ihr Interesse an unseren Objekten. Bezugnehmend auf Ihre Anfrage erlauben wir uns, Ihnen nachstehendes Objekt freibleibend und unverbindlich anzubieten. Die Angaben und Informationen beruhen auf Unterlagen des Auftraggebers und sind ohne Gewähr.

Das jeweils zutreffende Informationsformular - Informationsblatt Vermittlung von Wohnungsmietverträgen bzw. Nebenkostenübersicht Kauf oder Nebenkostenübersicht Miete - liegt unserem Angebot bei. Für weitere Informationen bzw. Rückfragen und einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Mag. Uta Ribarits

Immobilien Ribarits OG  
Alliiertenstraße 7/18, 1020 Wien  
HG-Wien, FN 406297 x UID: ATU68336669  
Tel: 0699/19460464, Fax: 01/25330339642  
office@immobilien-ribarits.at  
[www.immobilien-ribarits.at](http://www.immobilien-ribarits.at)

## Hübsche 2-Zimmerwohnung bei U4-Margaretengürtel, ruhig und freundlich, Zimmer getrennt begehbar, Nähe U4 + U6, Bus 57A + Westbahnhof!

**1060 Wien, Österreich**

**Nähe:** U4-Margaretengürtel, Westbahnhof,  
U6-Gumpendorferstraße, Bus 57A



**Eckdaten Objektnummer 6966**

**Wohnfläche:** ca. 48.48 m<sup>2</sup>

**Mobiliar:** Küche, Bad

**Mietdauer:** 5 Jahre

**Beziehbar:** 15. März 2024

**Baujahr:** ca. 1960

**Heizung:** Etagenheizung

**Stockwerk:** 2. Etage

**Lift:** Personenaufzug

**Zustand:** gepflegt

**Zimmer:** 2

**Bäder:** 1

**WC:** 1

**Ihr Ansprechpartner:** Mag. Uta Ribarits



**Mobil:** 0699 194 604 64

**Fax:** 0125330339642

**E-Mail:** office@immobilien-ribarits.at

**Nettomiete:** 480,77 €

**Betriebskosten:** 146,50 €

**USt.:** 62,73 €

**Gesamtmiete:** 690,00 €

**Kaution:** 2.070,00 €

**Provision:** Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Immobilien Ribarits OG, Mag. Uta Ribarits

Alliiertenstraße 7/18, 1020 Wien

Tel.: +43 699 19460464 Fax: 0125330339642 E-Mail: office@immobilien-ribarits.at www.immobilien-ribarits.at

HG-Wien, FN 406297 x UID: ATU68336669



# Immobilien Ribarits OG

## Detailbeschreibung

Im 2. Stock eines gepflegten Hauses Baujahr 1960 liegt die hübsche und freundliche Wohnung. Sie geht auf eine ruhige Gasse.

Sehr gute Raumaufteilung.

Es gibt zwei Zimmer, die beide getrennt begehbar sind. Weiters eine Küche, die ebenfalls über den Vorraum erreichbar ist. Bad mit Dusche. WC getrennt vom Bad begehbar.

Kellerabteil vorhanden.

Heizwärmebedarf kWh/m<sup>2</sup>a: 103. Klasse D.

Die Wohnung ist in gutem Zustand.

Gasetagenheizung. Böden: Parkett und Fliesen. Die Küche ist mit allen wichtigen Geräten ausgestattet. Sie bietet Platz für eine kleine Frühstücksecke.

Die Wohnung wird befristet auf 5 Jahre vermietet. Aller Voraussicht nach Verlängerungsmöglichkeit. Sie wird mit Küchenzeile vermietet. Ansonsten unmöbliert. Die Fotos zeigen teilweise Einrichtungsgegenstände der jetzigen Mieterin.

Lage: nur etwa 3 min. zur U4-Margaretegürtel und auch zum Bus 57A Station Sonnenuhrgasse. Mit ihm ist man in wenigen Minuten im Zentrum Wiens. Und etwa 8 min. zu Fuß zur U6-Gumpendorferstraße und nicht weit zum Westbahnhof und zur Mariahilferstraße.. Der beliebte Wiener "Naschmarkt" ist ebenfalls leicht erreichbar.

Die Wohnung besticht durch den guten Zustand, die zentrale Lage, die Freundlichkeit und die gute Raumaufteilung.

Wenn Sie Fragen haben oder wegen eines Besichtigungstermins senden Sie bitte eine Mail-Anfrage oder wenden sich telefonisch an Frau Mag. Uta Ribarits: 069919460464 oder an Herrn Gregor Lesniewski: 069911306746.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber 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.

## Ausstattung

Fliesen, Parkett, Gas, Etagenheizung, Einbauküche, Wohnküche / offene Küche, Personenaufzug, Dusche, U-Bahn-Nähe, WG geeignet, Toilette

Immobilien Ribarits OG, Mag. Uta Ribarits

Alliiertenstraße 7/18 , 1020 Wien

Tel.: +43 699 19460464 Fax: 0125330339642 E-Mail: [office@immobilien-ribarits.at](mailto:office@immobilien-ribarits.at) [www.immobilien-ribarits.at](http://www.immobilien-ribarits.at)

HG-Wien, FN 406297 x UID: ATU68336669

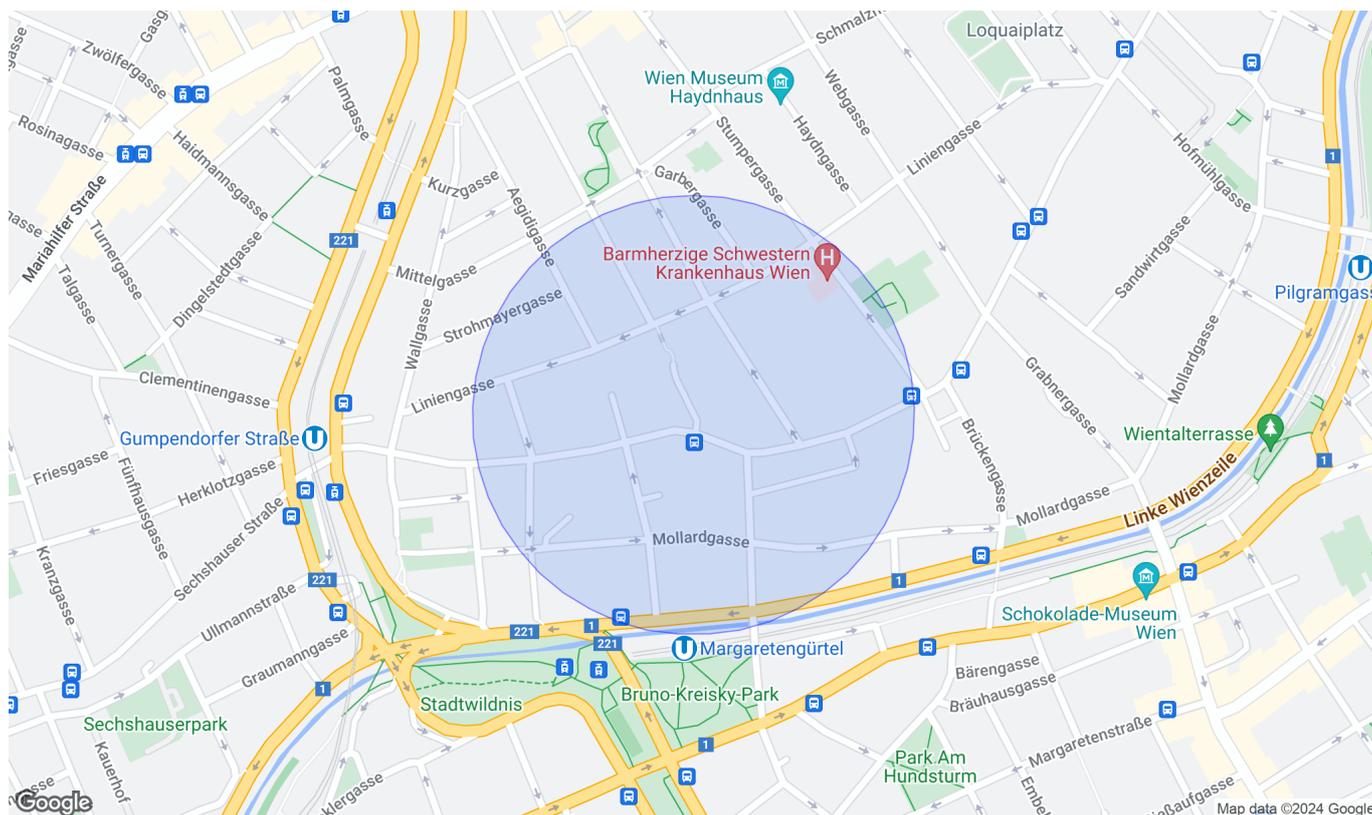


# Immobilien Ribarits OG

## Lage

U4-Margaretengürtel, Westbahnhof, U6-Gumpendorferstraße, Bus 57A, Mariahilferstraße, Naschmarkt

1060 Wien



Immobilien Ribarits OG, Mag. Uta Ribarits

Alliiertenstraße 7/18 , 1020 Wien

Tel.: +43 699 19460464 Fax: 0125330339642 E-Mail: [office@immobilien-ribarits.at](mailto:office@immobilien-ribarits.at) [www.immobilien-ribarits.at](http://www.immobilien-ribarits.at)

HG-Wien, FN 406297 x UID: ATU68336669



# Immobilien Ribarits OG



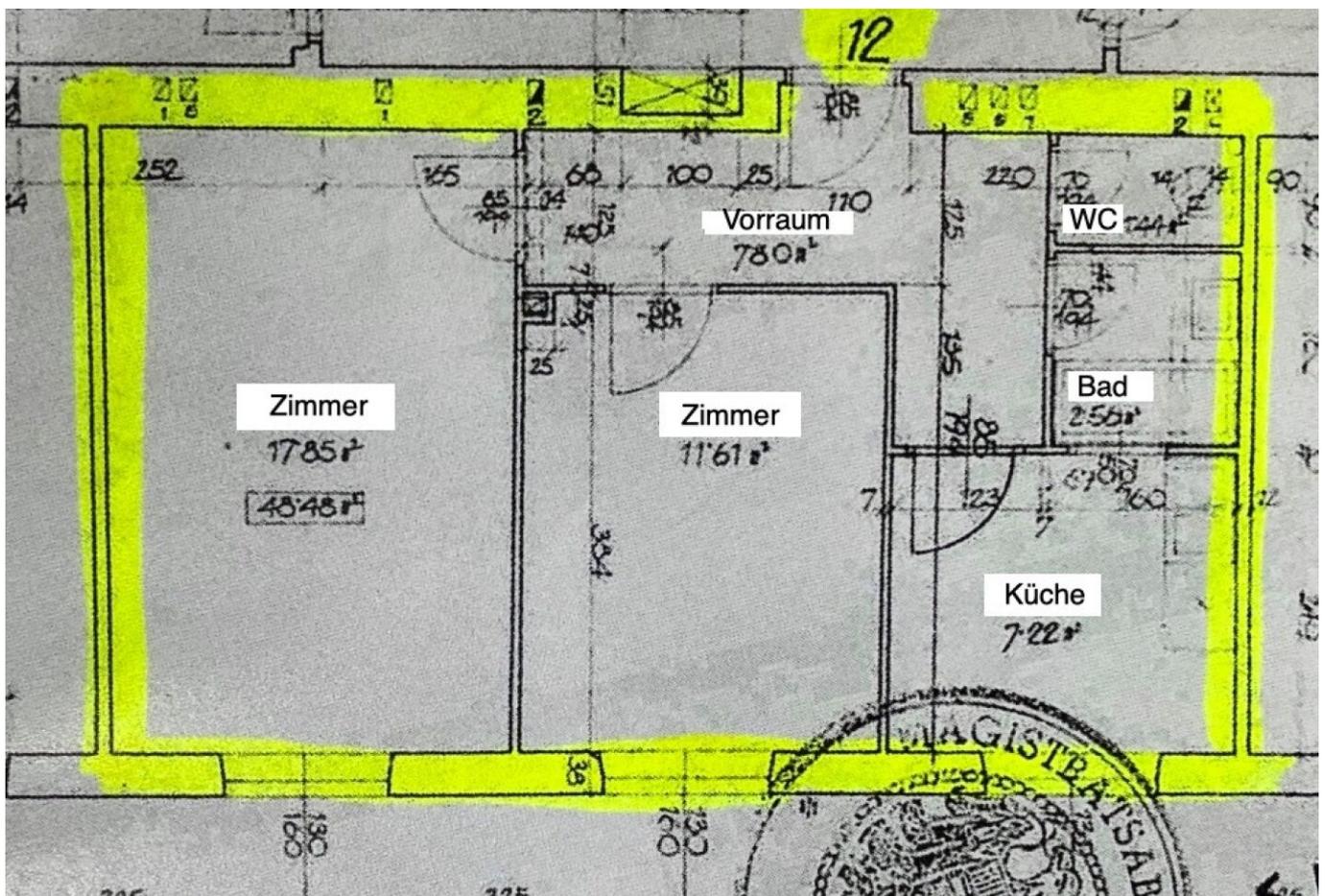
Immobilien Ribarits OG, Mag. Uta Ribarits

Alliiertenstraße 7/18 , 1020 Wien

Tel.: +43 699 19460464 Fax: 0125330339642 E:Mail: [office@immobilien-ribarits.at](mailto:office@immobilien-ribarits.at) [www.immobilien-ribarits.at](http://www.immobilien-ribarits.at)  
HG-Wien, FN 406297 x UID: ATU68336669



# Immobilien Ribarits OG



Immobilien Ribarits OG, Mag. Uta Ribarits

Alliiertenstraße 7/18, 1020 Wien

Tel.: +43 699 19460464 Fax: 0125330339642 E-Mail: [office@immobilien-ribarits.at](mailto:office@immobilien-ribarits.at) [www.immobilien-ribarits.at](http://www.immobilien-ribarits.at)

HG-Wien, FN 406297 x UID: ATU68336669