

**Frisch renovierte 4-Zimmer-Wohnung in Top-Lage,
fußläufig zur U4 Friedensbrücke – besichtigen und
einziehen!**



Objektnummer: 5372/284

Eine Immobilie von CRUZ Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hirschvogelgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1968
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,04 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 46,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,11
Gesamtmiete	1.827,46 €
Kaltmiete (netto)	1.600,00 €
Kaltmiete	1.720,43 €
Betriebskosten:	120,43 €
Heizkosten:	81,88 €
USt.:	25,15 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Justin Cruz

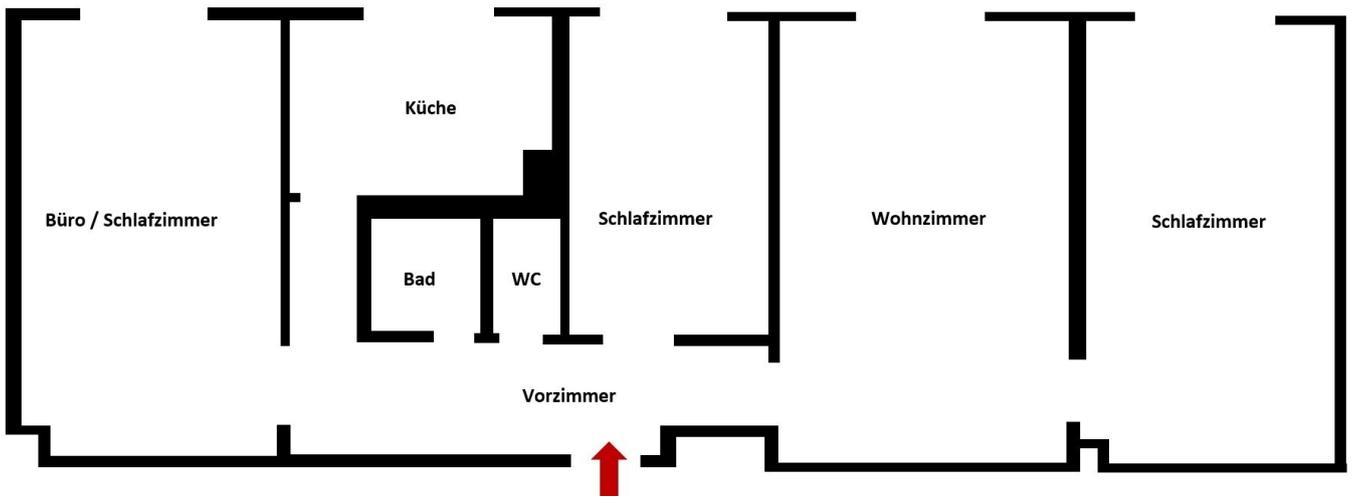












Objektbeschreibung

Besichtigen und einziehen!

Zur Vermietung steht diese neuwertige, im April 2025 frisch renovierte Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 93,04 m² und 4 Zimmern. Die Wohnung ist ruhig gelegen und bietet dennoch eine hervorragende Anbindung an die Stadt sowie in alle Richtungen. Diese helle Wohnung wurde frisch ausgemalt und ist **ab sofort bezugsfertig**.

Mit dieser Mietwohnung bekommen Sie sehr viel für Ihr Geld! Dank niedriger Warmwasser-, Heiz- sowie Stromkosten haben Sie eine hohe finanzielle Planungssicherheit. Die Heizung erfolgt über Fernwärme.

Die Böden im Vorzimmer, Wohnzimmer sowie in allen Schlafzimmern sind mit einem hochwertigen, hellbraunen Vinylboden in klassischer Holzoptik ausgestattet. Im Badezimmer befindet sich eine Badewanne sowie ein eleganter Waschtisch der Marke „Villeroy & Boch“ mit edlen italienischen Armaturen. Der Waschtischunterschrank sowie der moderne Spiegelschrank mit integrierter Beleuchtung bieten ausreichend Stauraum im Badezimmer. Auch die Toilette stammt von „Villeroy & Boch“.

Die tolle Küche ist in Hochglanzoptik. E-Herd, Backofen, Mikrowelle, Geschirrspüler sowie Waschmaschine (Kombi-Waschtrockner der Marke AEG) sind vorhanden. Die Küchenschränke sowie die großen Schubladen bieten genug Platz für alles, was man für das perfekte Dinner benötigt.

Die Lage ist ideal: In wenigen Minuten erreicht man die U-Bahn-Station U4 Friedensbrücke, und auch die Straßenbahnlinie 31 (Gerhardusgasse) ist gleich ums Eck. Einkaufsmöglichkeiten wie Hofer, Billa, BIPA und viele weitere Geschäfte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Tolle Fahrradwege entlang der Lände führen bis zur Nordbrücke, von wo aus man in kurzer Zeit die Donauinsel erreicht.

Die Wohnung befindet sich im 3. Stock und ist zum Innenhof ausgerichtet. Ein Lift ist vorhanden. Das Wohngebäude ist sehr gepflegt, die Allgemeinflächen werden regelmäßig gereinigt, und es herrscht ein angenehmes, ruhiges Wohnklima.

Raumaufteilung:

- Vorzimmer
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer

- Kinderzimmer
- Büro/Esszimmer
- Küche
- Bad mit Badewanne
- Toilette

Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung liegt in einer ausgezeichneten Lage mit bester Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an Einkaufsmöglichkeiten.

- **U4 Friedensbrücke:** ca. 520 m / 6 Gehminuten
- **Straßenbahnlinie 31 (Gerhardusgasse):** ca. 210 m / 2 Gehminuten
- **Hofer:** ca. 150 m / 1 Gehminute
- **BIPA:** ca. 222 m / 3 Gehminuten
- **Franz-Josefs-Bahnhof:** ca. 800 m / 11 Gehminuten
- **Gute Autobahnanbindung:** Schnelle Erreichbarkeit der A22 über die Brigittenauer Lände

Monatliche Kosten:

- Monatliche Nettomiete: € 1.600.-
- Betriebskosten: € 120,43.- (zzgl. 10% USt.)
- Warmwasserkonto: € 32,75.- (zzgl. 10% USt.)
- Heizkostenkonto: € 49,13.- (zzgl. 20% USt.)

Zusatzinfo: Der Verbrauch für Heizung und Warmwasser wird anteilmäßig vom gesamten Wohnhaus abgerechnet.

Der Strom wird bei Wien Energie verbrauchsabhängig abgerechnet.

Ein neuer E-Befund liegt vor. Die elektrische Anlage entspricht der ÖNORM und den geltenden ÖVE-Richtlinien.

Befristung:

5 Jahre, 1 Jahr Kündungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Eine Besichtigung ist nach Absprache jederzeit möglich.

Weitere Informationen erhalten Sie vom zuständigen Immobilienberater, Herrn Justin Cruz, telefonisch unter [+43 660 809 70 44](tel:+436608097044) oder per E-Mail an justin@cruz-immobilien.at.

Wir erlauben uns, Ihnen o.a. Objekt freibleibend und unverbindlich anzubieten. Alle Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Abgeber und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Alle Flächen- und sonstigen Maßangaben sind ca. Angaben und ohne Gewähr. Wir weisen Sie darauf hin, dass wir kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sind. Für den Fall, dass ein Vertragsabschluss über das von uns angebotene Objekt oder ein zweckgleichwertiges Rechtsgeschäft (z.B. Kauf statt Miete) zustande kommt, gilt eine Vermittlungsprovision gemäß Immobilienmaklerverordnung in der jeweiligen Höhe zzgl. gesetzlicher USt als vereinbart.

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 <500m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap