

**Klimatisierte Terrassenwohnung mit zwei Terrassen mit  
Ausblick auf das Schloss Schönbrunn und Steinhofkirche  
sowie opt. Stellplatz!**



**Objektnummer: 3702**

**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic  
Radisa (Inh. & GF)**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	2012
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	59,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	108,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 63,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,57
<b>Gesamtmiete</b>	1.590,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.245,56 €
<b>Kaltmiete</b>	1.445,45 €
<b>Betriebskosten:</b>	199,89 €
<b>USt.:</b>	144,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

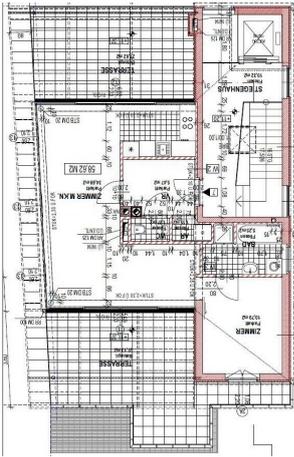


**Radisa Paunovic**













## Objektbeschreibung

**Zur Vermietung gelangt hier eine äußerst attraktive und klimatisierte Terrassenwohnung mit Fußbodenheizung in Grünruhelage mit Blick auf das Schloß Schönbrunn!**

Die Anbindung ist perfekt: in nur 2 min. gelangen Sie zu den Linien 52, 60 und 10. Es erwartet Sie eine sehr gute Infrastruktur (Linzerstraße) sowie viel Freifläche.

Die Wohnung hat ca. 58,62 m<sup>2</sup> und gliedert sich folgendermaßen auf:

Vorraum, Abstellraum, separates WC, Badezimmer mit Wanne und Dusche; Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, 2 Terrassen (27m<sup>2</sup> südlich in Richtung Schönbrunn ausgerichtet und 22 m<sup>2</sup> nördlich Richtung Steinhofkirche).

Von der Ausstattung ist die Wohnung modern ausgestattet:

Sicherheitstüre, Fußbodenheizung, Personenaufzug, Schiebetüren zur Terrasse, Einbruchshemmende Außenjalousien über Funkfernbedienung steuerbar, Klimagerät).

Ein trockenes Kellerabteil wird dem Mieter zur Verfügung gestellt.

Ein Garagenstellplatz kann im Haus bei Bedarf und je nach Verfügbarkeit gegen Aufpreis von € 125,-- mntl. separat angemietet werden.

### **Ausstattungsbeschreibung:**

Wandflächen in den Bädern und WC´s sind verflieselt bis zur Decke.

Die Fertigparkettböden sind auf Estrich mit Trittschalldämmung verklebt. Die Böden werden neu gemacht vor dem Einzug.

Küche, Bäder, WC´s: keramischer Fliesenbelag auf Estrich mit Trittschalldämmung.

Wintergärten und Balkone: Steinplatten. Terrasse: Steinplatten.

Fenster und Balkontüren: Holz-ALU innen weiß lackiert, außen grau. Isolierverglasung.

Die Balkontüren sind als Schiebetüren ausgeführt mit umlaufender Gummidichtung.  
Einbruchshemmende Außenjalousien (über Funkfernbedienung steuerbar).

Wohnungseingangstüre: Vollbautürblatt (WKI 2) beidseitig weiß lackiert, Zylinderschloss mit massivem Türbeschlag und Türspion.

Innentüren: Holzzarge weiß lackiert, dreiseitig umlaufende Gummidichtung, Vollbautürblatt beidseitig Holz weiß lackiert, Wohnzimmertür mit Glas.

Heizungs- und Warmwasserversorgung: Fußbodenheizung. Klimaanlage.

Bad: Emaillierte Einbaubadewanne bzw. Duschtasse mit Ab- und Überlaufgarnitur und Einhebelmischbatterie sowie Handbrause mit Brausestange.

Waschtischanlage aus Kristallporzellan mit Einhebelmischer. Zu- und Abfluss für Waschmaschine.

WC: Tiefspülklosett als Hänge-WC mit eingebautem Spülkasten, Sitzbrett mit Deckel, bei getrennten Räumen mit Handwaschbecken und Einhebelmischbatterie ausgestattet.

Küche/Kochnische: E-Herd mit Ceranfeld (Neff), Spülbecken mit Einhebelmischbatterie.

Schwachstrominstallation: Klingel- und Torsprechanlage mit elektrischem Türöffner,

Telefonverkabelung inkl. Telefondose im Wohnzimmer,

Anschluss an Kabelfernsehen und Internet vorhanden.

### **Konditionen:**

**Mietbeginn:** ab 01.08.2025; **Mietdauer:** 5 Jahre;

**Kündigungsverzicht:** 1 Jahr; **Kündigungsfrist:** 3 Monate;

**Mietentgelt:** Mietzins inkl. Betriebskosten, Lift und USt.: EUR 1.590,--

**Vertragserrichtungskosten:** € 360,-- inkl. 20% MwSt. für den Mietvertrag.

**Kaution:** € 6.000,--

**Strom und Gas** (Heizung und Warmwasser) werden auf den Mieter umgemeldet und direkt vom Mieter an den Energielieferanten bezahlt.

Ein **Garagenstellplatz** kann bei Bedarf und Verfügbarkeit um 125,-- EUR monatlich angemietet werden.

Die **Thermenwartung** (Gasbrennwertgerät) und **Klimawartung** wird jährlich vom Mieter durchgeführt.

Eine **Haushaltsversicherung** wird dem Mieter empfohlen.

### **Kontakt:**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Für Fragen zum Objekt und Besichtigungsterminen wenden Sie sich bitte an Herr Paunovic Radisa per Email: [office@pr-immobilien.at](mailto:office@pr-immobilien.at)

**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://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap