

## **tolle 3 Zimmer Maisonette - sonnige Terrasse**



**EiseleREAL**

**Objektnummer: 16399**

**Eine Immobilie von Eisele Real KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung              |
| <b>Land:</b>                         | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1120 Wien            |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2005                 |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 102,00 m²            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                    |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                    |
| <b>WC:</b>                           | 2                    |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                    |
| <b>Keller:</b>                       | 2,00 m²              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 63,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,22               |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.698,49 €           |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.280,00 €           |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.544,08 €           |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 186,26 €             |
| <b>USt.:</b>                         | 154,41 €             |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                      |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Stefan Bruckböck**

Eisele Real KG  
Mühlgasse 1A/1/4

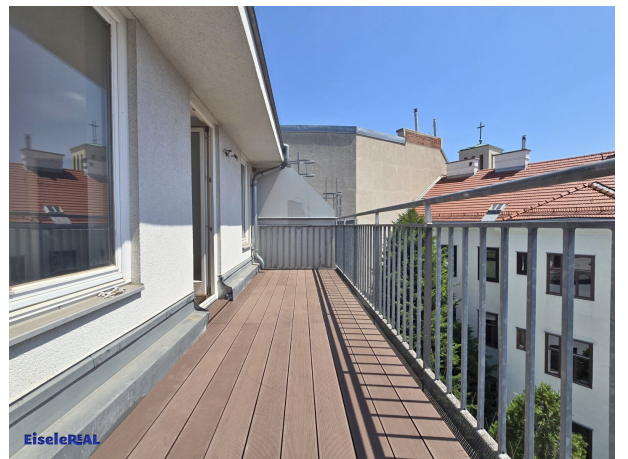


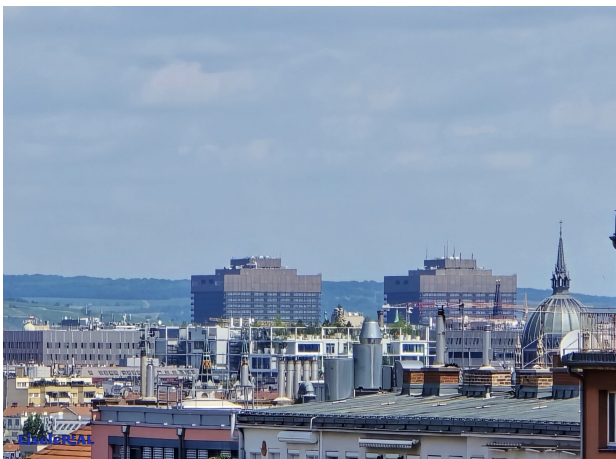


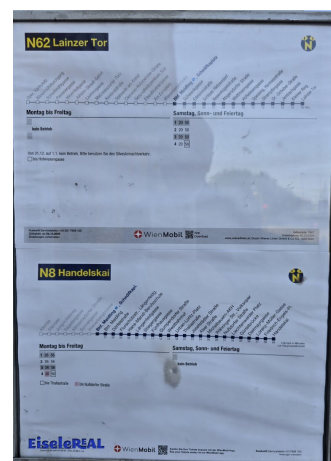












**WIENER LINIEN** MEIDLING, SCHEDIFKAPLATZ

Citybikes  
Standort

200 m

QR Code

wienerlinien.at  
facebook.com/wienerlinien  
twitter.com/wienerlinien  
youtube.com/wienerlinien

01/7909 100  
Datenquelle:  
www.basemap.at  
1847

---

**7A Meidling Hauptstraße U**

**WIENER LINIEN**  
WIENER STADTWERKE GRUPPE

**Montag-Freitag (Schule)**

4 52  
5 07 18 29 40 50  
6 00 12 19 27 34 42 49 57  
7 04 12 19 26 32 38 44 50 56  
8  
alle 6 min  
9 01 07 14 21 28 36 43 51 58  
10 06 13 21 28 36 43 51 58  
11 06 13 21 28 36 43 51 58  
12 06 13 21 28 36 43 51 58  
13 06 13 21 28 36 43 51 58  
14  
15  
16  
17  
18  
19 01 08 13 20 27 34 42 49 57  
20 05 13 21 29 39 49 59  
21 09 19 29 39 49 59  
22 07 15 24 34 46  
23 01 16 31 46  
0 01 16 31 46 58

**Montag-Freitag (Ferien)**

4 52  
5 07 18 29 40 50  
6 00 12 19 27 34 42 49 57  
7 05 13 21 29 36 44 51 59  
8 06 14 21 29 36 44 51 59  
9 06 14 21 29 36 43 51 58  
10 06 13 21 28 36 43 51 58  
11 06 13 21 28 36 43 51 58  
12 06 13 21 28 36 43 51 58  
13 06 13 21 28 36 43 51 58  
14 06 13 21 28 36 43 51 58  
15 06 13 21 29 36 44 51 59  
16 06 14 21 29 36 44 51 59  
17 06 14 21 29 36 44 51 59  
18 06 14 21 29 36 44 51 59  
19 06 12 19 27 34 42 49 57  
20 05 13 21 29 39 49 59  
21 09 19 29 39 49 59  
22 07 15 24 34 46  
23 01 16 31 46  
0 01 16 31 46 58

**Samstag**

4 52  
5 10 25 39 59  
6 16 31 46  
7 01 17 32 45 55  
8 05 15 28 38 48 58  
9 05 17 28 38 48 58  
10 08 18 28 38 48 58  
11 08 18 28 38 48 58  
12 08 18 28 38 48 58  
13 08 18 28 38 48 58  
14 08 18 28 38 48 58  
15 08 18 28 38 48 58  
16 08 18 28 38 48 58  
17 08 18 28 38 48 58  
18 08 18 28 38 48 58  
19 08 16 26 36 46 56  
20 06 16 26 36 46  
21 02 17 32 47  
22 02 16 31 46  
23 01 16 31 46  
0 01 16 31 46 58

**Sonn- und Feiertag**

4 52  
5 10 25 39 59  
6 19 39 59  
7 16 32 47  
8 02 17 32 47  
9 02 17 32 47  
10 02 17 32 45 55  
11 05 16 27 37 47 57  
12 07 17 27 37 47 57  
13 07 17 27 37 47 57  
14 07 17 27 37 47 57  
15 07 17 27 37 47 57  
16 07 17 27 37 47 57  
17 07 17 27 37 47 57  
18 07 17 27 37 47 57  
19 07 16 26 36 46 56  
20 06 16 26 36 46  
21 03 16 33 48  
22 03 17 31 46  
23 01 16 31 46  
0 01 16 31 46 58

**EiselerREAL** **WienMobil**

Kaufen Sie Ihre Tickets bequem mit der WienMobil App.  
Buy your tickets easily via our WienMobil app.

Ankunft Servicetelefon 01/7909 100  
Anfragen willkommen

**WIENER LINIEN** MEIDLING, SCHEDIFKAPLATZ

Citybikes  
Standort

200 m

QR Code

wienerlinien.at  
facebook.com/wienerlinien  
twitter.com/wienerlinien  
youtube.com/wienerlinien

01/7909 100  
Datenquelle:  
www.basemap.at  
1847

---

**62A Bhf. Meidling, Eichenstr. U**

**WIENER LINIEN**  
WIENER STADTWERKE GRUPPE

**Montag-Freitag (Schule)**

4 52  
5 07 18 29 40 50  
6 00 12 19 27 34 42 49 57  
7 04 12 19 26 32 38 44 50 56  
8  
alle 6 min  
9 01 07 14 21 28 36 43 51 58  
10 06 13 21 28 36 43 51 58  
11 06 13 21 28 36 43 51 58  
12 06 13 21 28 36 43 51 58  
13 06 13 21 28 36 43 51 58  
14  
15  
16  
17  
18  
19 01 08 13 20 27 34 42 49 57  
20 05 13 21 29 39 49 59  
21 09 19 29 39 49 59  
22 07 15 24 34 46  
23 01 16 31 46  
0 01 16 31 46 58

**Montag-Freitag (Ferien)**

4 52  
5 07 18 29 40 50  
6 00 12 19 27 34 42 49 57  
7 05 13 21 29 36 44 51 59  
8 06 14 21 29 36 44 51 59  
9 06 14 21 29 36 43 51 58  
10 06 13 21 28 36 43 51 58  
11 06 13 21 28 36 43 51 58  
12 06 13 21 28 36 43 51 58  
13 06 13 21 28 36 43 51 58  
14 06 13 21 28 36 43 51 58  
15 06 13 21 29 36 44 51 59  
16 06 14 21 29 36 44 51 59  
17 06 14 21 29 36 44 51 59  
18 06 14 21 29 36 44 51 59  
19 06 12 19 27 34 42 49 57  
20 05 13 21 29 39 49 59  
21 09 19 29 39 49 59  
22 07 15 24 34 46  
23 01 16 31 46  
0 01 16 31 46 58

**Samstag**

4 52  
5 10 25 39 59  
6 16 31 46  
7 01 17 32 45 55  
8 05 15 28 38 48 58  
9 05 17 28 38 48 58  
10 08 18 28 38 48 58  
11 08 18 28 38 48 58  
12 08 18 28 38 48 58  
13 08 18 28 38 48 58  
14 08 18 28 38 48 58  
15 08 18 28 38 48 58  
16 08 18 28 38 48 58  
17 08 18 28 38 48 58  
18 08 18 28 38 48 58  
19 08 16 26 36 46 56  
20 06 16 26 36 46  
21 02 17 32 47  
22 02 16 31 46  
23 01 16 31 46  
0 01 16 31 46 58

**Sonn- und Feiertag**

4 52  
5 10 25 39 59  
6 19 39 59  
7 16 32 47  
8 02 17 32 47  
9 02 17 32 47  
10 02 17 32 45 55  
11 05 16 27 37 47 57  
12 07 17 27 37 47 57  
13 07 17 27 37 47 57  
14 07 17 27 37 47 57  
15 07 17 27 37 47 57  
16 07 17 27 37 47 57  
17 07 17 27 37 47 57  
18 07 17 27 37 47 57  
19 07 16 26 36 46 56  
20 06 16 26 36 46  
21 03 16 33 48  
22 03 17 31 46  
23 01 16 31 46  
0 01 16 31 46 58

**EiselerREAL** **WienMobil**

Kaufen Sie Ihre Tickets bequem mit der WienMobil App.  
Buy your tickets easily via our WienMobil app.

Ankunft Servicetelefon 01/7909 100  
Anfragen willkommen

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine sonnige Wohnung in der der Breitenfurter Straße in 1120 Wien.

Das Gebäude stammt aus 1900 das Dachgeschoss wurde ca. 2005 errichtet.

Es handelt sich um eine Maisonettenwohnung im 3 und 4 Stock (Lift ist vorhanden).

Im 3. Stock befindet sich der Eingang in die Wohnung. Auf dieser Ebene befindet sich ein geräumiges Wohnzimmer mit gut integrierter offener Küche, hier haben Sie Platz für einen tollen Ess-, Couch- und Lebensbereich. Tolles Ambiente durch die offene Galerie bis oben. Ein Schlaf-, Kinder-, oder Arbeitszimmer ist auch vorhanden.

Das untere Bad ist mit Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet.

Im oberen Geschoss ist die tolle Galerie mit ebenfalls Platz zur speziellen Nutzung wie Leseecke, oder Arbeitsbereich. Das große Schlafzimmer ist hell und hat den Ausgang auf die ruhige Terrasse in den Innenhof. Sie bietet Raum zum Entspannen und Auftanken, oder gemütliche Stunden mit der Familie.

Das obere Bad ist mit Wanne, Waschbecken, WM Anschluss und Fenster ausgestattet.

Ein kleines Kellerabteil ist auch dabei.

Im Juni 2025 wurde umfangreiche Sanierungsarbeiten durchgeführt.

u.a. wurden die Böden geschliffen, die Wände und Decken neu ausgemalt, die Türstöcke lackiert und die Terrasse völlig neu aufgebaut.

Dieses Angebot bietet Ihnen folgende Vorteile:

- \* neu renoviert
- \* tolle Raumausnutzung
- \* gute Lage
- \* neue Bäckerei in der Nähe
- \* Supermarkt in der Nähe
- \* tolle öffentliche Anbindung: U6 Schedifkaplatz, Bus 62A, 7A, 7B, 15A direkt vor der Tür

\* Straßenbahn gegenüber

\* sehr nette Vermieter

\* uvm.

Mietdauer: 5 Jahre mit Verlängerungsmöglichkeit

1.280,-- Nettomiete

264,08 netto BK

154,41 Ust.

**1.698,49 Gesamtmiete inkl. BK und Ust.**

zzgl. Strom und Gas – verbrauchsabhängig

5,100,-- Kaution

Für Ihre Fragen und Besichtigung stehe ich gerne zur Verfügung,

ich freue mich auf Sie.

EiseleReal KG

Stefan Bruckböck

0676 7777716

[stefan.bruckboeck@awd.at](mailto:stefan.bruckboeck@awd.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://eisele-real.service.immo/registrieren/de) - <https://eisele-real.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 <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap