

**3-Zimmer-DG mit viel Freifläche & Luxus pur in Citynähe!**



**Objektnummer: 3757**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	101,12 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	105,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,61 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	2.896,97 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.425,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.633,61 €
<b>Betriebskosten:</b>	188,64 €
<b>USt.:</b>	263,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

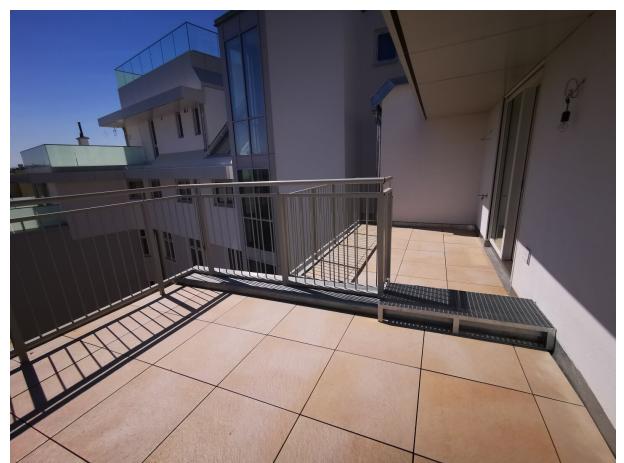
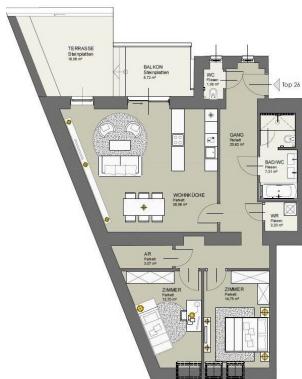
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

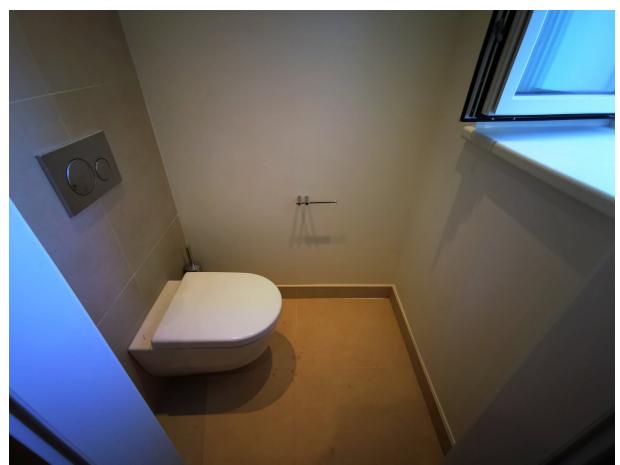


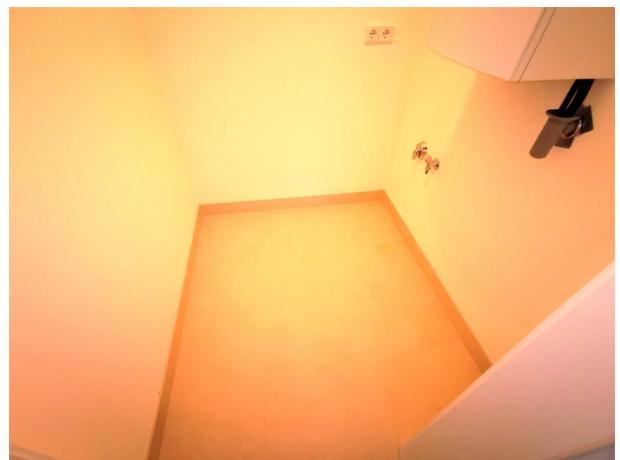
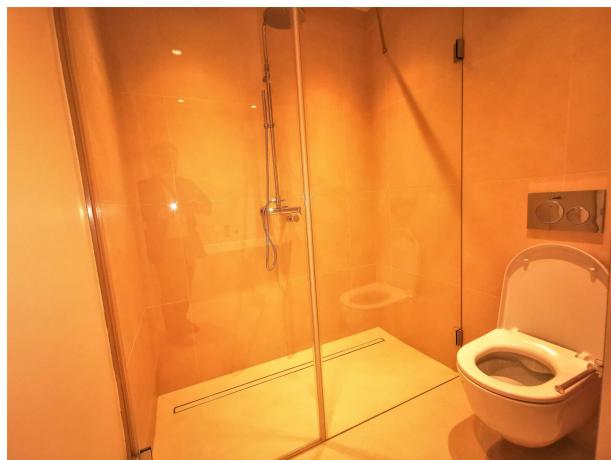
**Marissa Stifter**

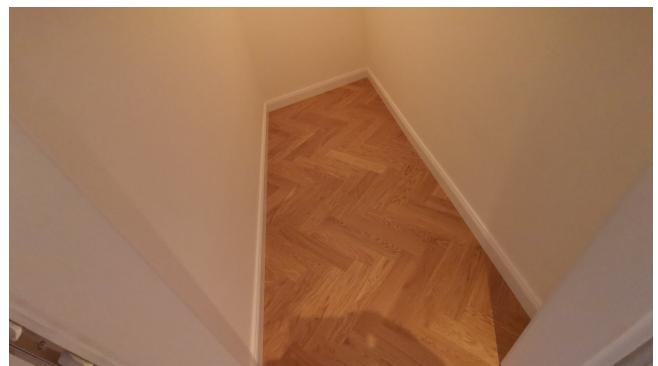
PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE







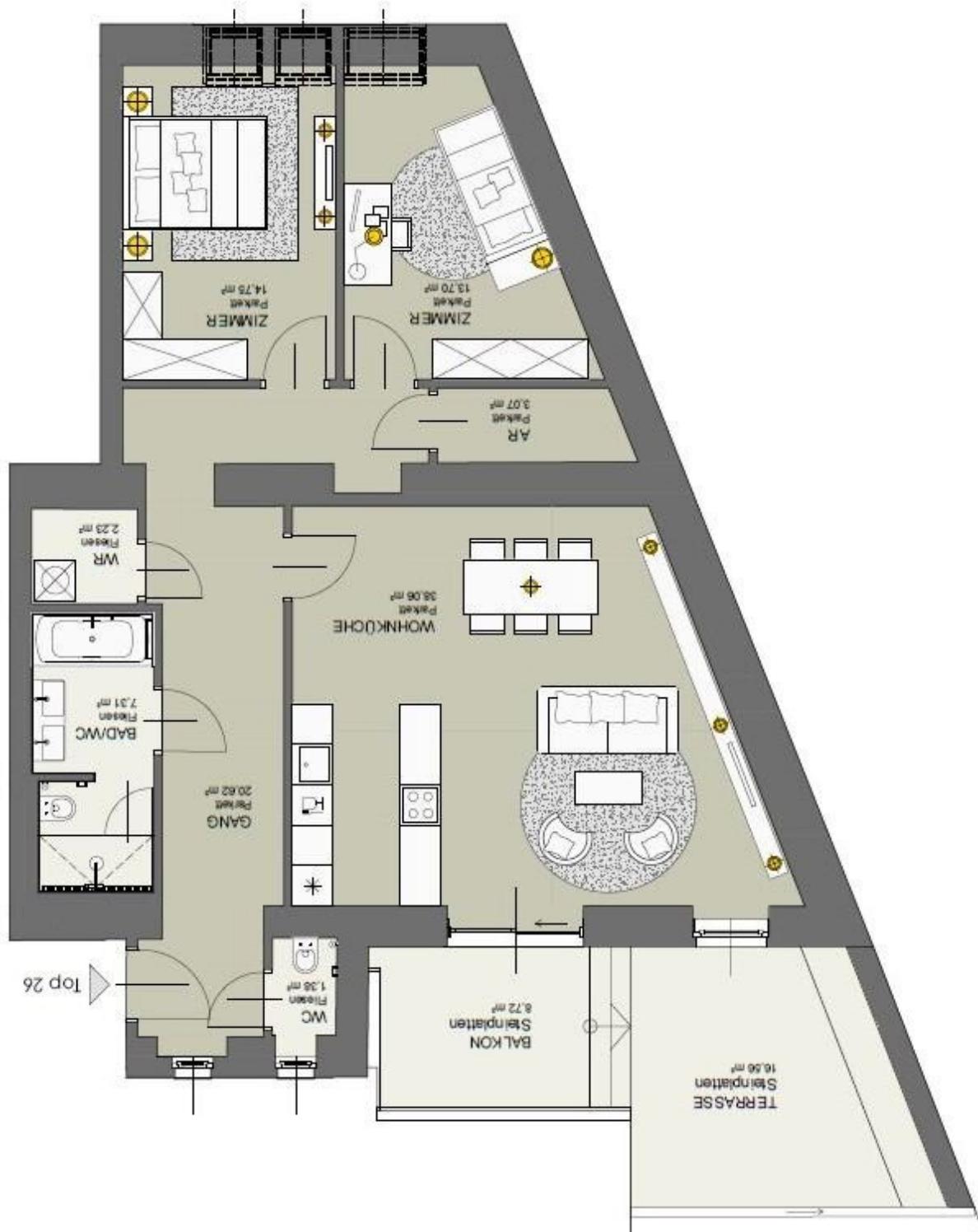












# Objektbeschreibung

**Vermietet wird hier eine 3-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung der Superlative mit viel Freifläche und Top-Ausstattung!**

Es erwartet Sie Luxus pur in Citynähe in Dachgeschossausbau. Die Wohnfläche beläuft sich auf 101,12 m<sup>2</sup>.

Die großzügige Freifläche (südöstlich orientiert) von insgesamt 25,28 m<sup>2</sup>, davon: 8,72 m<sup>2</sup> Balkon und 16,56 m<sup>2</sup> Terrasse lädt zum verweilen ein.

Bei der Ausstattung wurden nur hochqualitative Materialien feinst verarbeitet und bieten hohen Wohnkomfort.

Das Haus ist aus dem Jahr 1900 und wurde 2020 generalsaniert. Ein barrierefreier Lift ist im Betrieb.

Das Stiegenhaus wurde ausgemalt, alle technischen Neuerungen und Sicherheitsstandards, sowie neue Leitungen bis ins Dachgeschoss eingebaut.

Zwischen 1.DG und 2.DG wurde zudem ein Rollstuhllift zusätzlich eingebaut.

Feuerpolizeiliche Normen adaptiert, Rauchmelder, Bewegungssensoren, etc. erneuert.

Kellerabteil vorhanden.

Garagenstellplätze können zusätzlich angemietet werden.

## Die Ausstattung kann sich zeigen lassen:

Fussbodenheizung, Klimageräte in jedem Raum, Sicherheitstü, Gegensprechanlage, elektrische Außenbeschattung, hochwertige Parkettböden, Feinsteinzeugfliesen im sanitären Bereich, in den Bädern erwartet Sie viel Komfort, Bad mit Badewanne, Dusche, zwei Waschbecken, ein WC, dazu noch ein separates WC, ein eigener Waschraum mit Waschmaschinenanschluss und Gasbrennwertgerät, Velux Fenster elektrisch, etc. Die Küche

beinhaltet alle Geräte des täglichen Bedarfs. Es erwarten Sie nur Qualitätsmarken: Miele Geräte, Bora-Bora mit Dunstabzug, Kühlschrank, Tiefkühler, Geschirrspüler, Backofen, hochwertige Spüle mit Armatur, etc.

Insgesamt stehen Ihnen drei Räume, davon eine Wohnküche, zwei Schlafzimmer, ein separater Waschraum mit Waschmaschinenanschluss, ein Bad mit zwei Waschbecken, einer Wanne und einem abgetrennten WC, ein zusätzliches separates WC, ein Vorraum und ein Keller zur Verfügung. Mit dem Lift fahren Sie gemütlich ins Erste Dachgeschoss.

Garagenstellplätze können zusätzlich bei Bedarf angemietet werden.

In der Anlage befindet sich ein Fahrrad- und Kinderwagenraum.

### **Lage und Anbindung:**

Die Lage könnte nicht besser sein: in nur wenigen Gehminuten erreichen Sie die Urania / Schwedenplatz / Bundesministerium für Finanzen / Stubenring etc.

Perfekte Anbindung dank der U-Bahn (U1 / U4), aber auch Straßenbahnen (Linie 1, O, N37, etc.)

In der Nähe befindet sich der Prater, der Donaukanal, und der Radetzkplatz. Es ist also für Naherholung, als auch für eine sehr gute Versorgung und Anbindung gesorgt.

Die Schnellbahnstation Landstraße Wien Mitte mit zahlreichen Zugverbindungen, Flughafen (CAT) ist in nur 5 min mit der Straßenbahn erreichbar. Zum Prater ist es auch nur ein Katzensprung. Donaukanal, Hundertwasserhaus, Urania befinden sich in Gehweite.

### **Konditionen:**

Vermietet wird ab sofort auf 5 Jahren zur Hauptmiete. Mietbeginn: ab sofort möglich;

Mietdauer: 5 Jahre; Kündigungsverzicht: 12 Monate, Kündigungsfrist: 3 Monate;

Miete: 2.896,97 € (inkl. Steuern, BK, Liftkosten); Kaution: 8.900,-- EUR //

Vertragserrichtungskosten: € 360,--

Gas und Strom werden separat abgerechnet und auf den Mieter umgemeldet.

## **Kontakt:**

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

Anfragen bitte daher mit vollständiger Angabe der personenbezogenen Daten: (Name, Nachname, Anschrift, E-mail und Telefonnummer) an: **stifter@pr-immobilien.at**

Ihre möglichen Terminvorschläge wären sehr hilfreich!

**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>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

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

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap