

**Dachgeschosswohnung in der Sandwirtgasse: ab  
November frei!**



**Objektnummer: 3765**

**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>	1060 Wien
<b>Baujahr:</b>	1948
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 142,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,62
<b>Gesamtmiete</b>	1.663,88 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.300,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.512,62 €
<b>Betriebskosten:</b>	151,51 €
<b>USt.:</b>	151,26 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Marissa Stifter**

PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE  
Rudolf-Zeller-Gasse 50-52 // 8 / 8

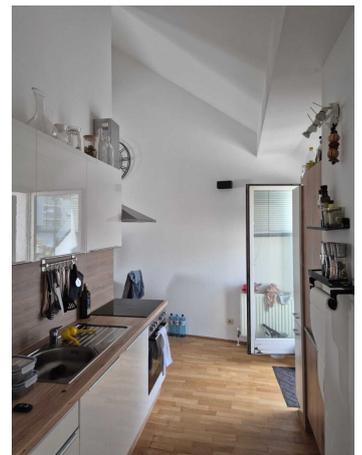
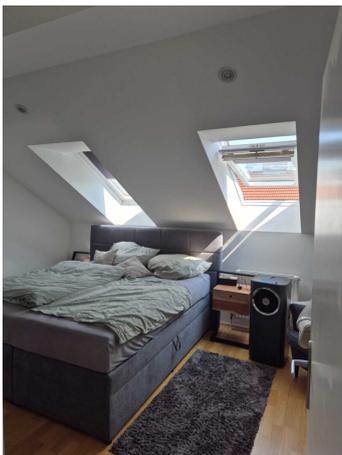
1230 Wien

T +43 / 676 / 59 00 2  
H 0676 / 59 00 280

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur







## Objektbeschreibung

### 2-Zimmer-Wohnung nahe Mariahilfer Straße!

#### Beschreibung:

Die Wohnhausanlage befindet sich im 06. Wiener Bezirk, nahe der Mariahilfer Straße.

Diese ca. 75 m<sup>2</sup> große Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung, großzügige Fensterflächen und eine ruhige, helle Wohnatmosphäre.

Die Immobilie verfügt über zwei Zimmer, wobei das Schlafzimmer angenehm abgeschieden liegt.

Der offen gestaltete Wohnbereich mit integrierter Wohnküche bildet das Herzstück der Wohnung. Von hier aus gelangt man direkt auf die ca. 5 m<sup>2</sup> große Loggia.

Das Badezimmer ist mit einem Waschbecken und einer Dusche ausgestattet; das WC befindet sich separat in einem eigenen Raum beim Wohnungseingang.

Die zahlreichen Fenster sorgen für eine angenehme, natürliche Belichtung in allen Wohnräumen und unterstreichen das freundliche, offene Wohngefühl.

Geheizt wird in der Anlage mittels Gasetagenheizung. Ein Aufzug ist vorhanden.

#### Lage:

Das Haus besticht durch seine zentrale Lage unweit der Gumpendorfer Straße, Pilgramgasse und Mariahilfer Straße – drei lebendige Knotenpunkte im Herzen der Stadt.

In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie die **U-Bahnlinie U3** sowie den **Bus 13A**, die Ihnen eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz bieten.

Auch weitere Verkehrslinien sind bequem erreichbar, was die Mobilität in alle Richtungen erleichtert.

Die Umgebung erfüllt sämtliche Ansprüche des täglichen Lebens: Zahlreiche Geschäfte, Supermärkte und Dienstleister befinden sich direkt vor Ihrer Haustür.

Darüber hinaus erwartet Sie eine vielfältige Auswahl an Gastronomiebetrieben – von gemütlichen Cafés bis hin zu internationalen Restaurants.

Ebenfalls in unmittelbarer Nähe finden Sie Arztpraxen, Banken und weitere Einrichtungen, die den Alltag komfortabel gestalten.

Die Nähe zur beliebten Fußgängerzone der Mariahilfer Straße lädt zudem zu entspannten Shoppingtouren ein.

Hier wohnen Sie in einer lebendigen, bestens erschlossenen Gegend, die urbanes Flair und Komfort harmonisch verbindet.

## **Konditionen:**

Vermietet wird auf **5 Jahre** ab **sofort**;

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

**Gesamtmiete** (inkl. BK, Lift und Steuern): **€ 1663,88**

**Kautions:** € 5.000,- // **Vertragserrichtung:** € 360, - //provisionsfrei für den Mieter!

Strom und Heizung werden auf den Mieter umgemeldet.

TV und Internet sind nach Bedarf selbst an- und wieder abzumelden.

Ein Abschluss einer Haushaltsversicherung wird vor dem Einzug empfohlen.

## **Kontakt**

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

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Wir bitten Sie daher um eine Email Anfrage an: [stifter@pr-immobilien.at](mailto:stifter@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.