

## Schöne 2 Zimmer Wohnung am Schwedenplatz



**Objektnummer: 6274/280**

**Eine Immobilie von Daniel Benigni, MSc. beh. konz.  
Immobilienmakler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	37,33 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	904,62 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	709,27 €
<b>Kaltmiete</b>	822,38 €
<b>Betriebskosten:</b>	113,11 €
<b>USt.:</b>	82,24 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Mueldenberg Immobilien

Mueldenberg Immobilien e.U.  
Mölker Steig 4  
1010 Wien

T +43 660 8 122 112

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







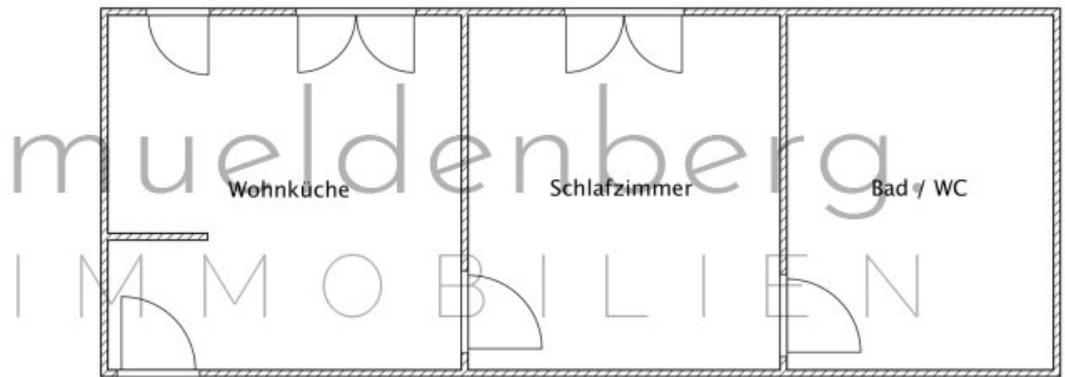












## Objektbeschreibung

### **OPEN HOUSE: 27.08.2025 von 09:00 - 10:00 Uhr**

#### **KEINE TELEFONISCHE TERMINVEREINBARUNG MÖGLICH!**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien! Diese charmante Etagenwohnung in der begehrten Lage des 1. Bezirks bietet Ihnen die perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und urbanem Lebensstil.

Mit einer großzügigen Fläche von 37,33 m<sup>2</sup> und zwei hellen Zimmern ist diese Wohnung ideal für Singles oder Paare, die das pulsierende Leben der Stadt genießen möchten. Hier können Sie sofort einziehen und sich wohlfühlen.

Die Wohnung befindet sich in der 5. Etage und ist bequem mit einem modernen Personenaufzug zu erreichen. Helle Fliesen und hochwertiger Parkettboden sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre und lassen sich perfekt mit Ihren individuellen Einrichtungsideen kombinieren.

Die Einbauküche ist ein wahres Highlight dieser Immobilie. Sie bietet Ihnen ausreichend Platz zum Kochen und Vorbereiten von köstlichen Mahlzeiten. Der offene Wohnbereich lädt dazu ein, Freunde und Familie zu bewirten und gesellige Abende zu verbringen.

Das moderne Badezimmer ist mit einer eleganten Dusche ausgestattet und sorgt für einen erfrischenden Start in den Tag. Die zentrale Fernwärme gewährleistet Ihnen auch an kälteren Tagen eine behagliche Wärme.

**Die Kosten für Warmwasser von derzeit 26,28 € und Fernwärme 82,87 € pro Monat werden über die Hausverwaltung abgerechnet.**

Ein weiterer Pluspunkt dieser Wohnung ist die hervorragende Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel. In unmittelbarer Nähe finden Sie die U-Bahn-Station, die Ihnen eine schnelle und unkomplizierte Verbindung zu den unterschiedlichsten Stadtvierteln bietet. So sind Sie stets mobil und können das kulturelle Angebot Wiens in vollen Zügen genießen.

Für nur 904,62 € Miete pro Monat erwartet Sie hier eine Wohnung, die keine Wünsche offen lässt. Die Kombination aus erstklassiger Lage, modernem Wohnkomfort und einer Vielzahl von Annehmlichkeiten macht diese Immobilie zu einer einmaligen Gelegenheit.

**Als zusätzliches Highlight verfügt das Haus über 2 allgemeine Dachterrassen, welche nach Hinterlegung einer kleinen Kautions mitbenutzt werden dürfen.**

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Wohnung im Herzen von Wien. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

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 Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.