

**URANIA: 3 Zimmer mit hofseitiger Terrasse in Ruhelage:
Luxus pur in Citynähe**



Objektnummer: 3801

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Obere Weißgerberstraße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,28 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	3,52 m²
Heizwärmebedarf:	B 30,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Gesamtmiete	2.484,72 €
Kaltmiete (netto)	2.084,00 €
Kaltmiete	2.258,84 €
Betriebskosten:	126,31 €
USt.:	225,88 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Marissa Stifter





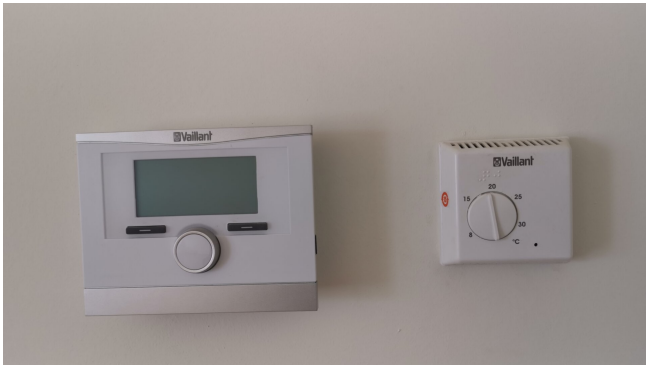










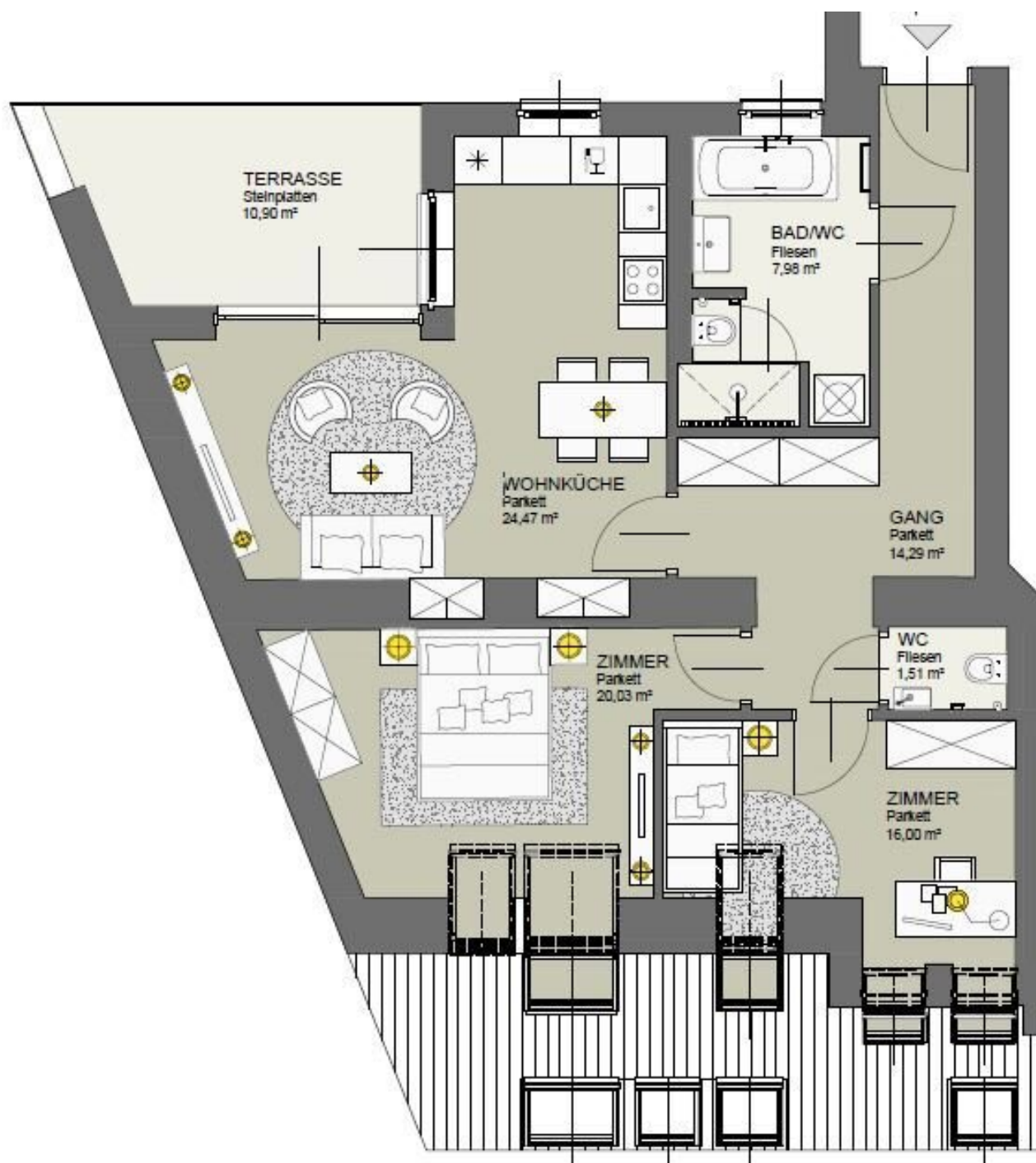












Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt hier eine 3 Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung in hofseitiger Ruhelage mit einer hofseitigen Terrasse und Top Ausstattung!

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

Das Haus ist aus dem Jahr 1900 und wurde heuer generalsaniert. Ein barrierefreier Lift ist schon im Betrieb. Das Stiegenhaus wurde ausgemalt, alle technischen Neuerungen und Sicherheitsstandards, sowie neue Leitungen bis ins Dachgeschoss eingebaut. Die Keller und Garagen wurden ebenso fertiggestellt. Zwischen 1.DG und 2.DG wurde zudem ein Rollstuhllift zusätzlich eingebaut. Feuerpolizeleiche Normen adaptiert, Rauchmelder, Bewegungssensoren erneuert.

Die Ausstattung kann sich zeigen lassen:

Fussbodenheizung, Klimageräte in jedem Raum, Sicherheitstür, Gegensprechanlage, elektrische Aussenbeschattung, hochwertige Parkettböden, Feinsteinzeugfliesen im sanitären Bereich. In den Bädern erwartet Sie auch sehr viel Komfort; Gasbrennwertgerät, zusätzliche Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung mit Speicher; Velux Fenster elektrisch, etc. Es erwartet Sie Luxus pur in Citynähe.

Die Küche beinhaltet alle Geräte des täglichen Bedarfs. Es erwarten Sie Qualitätsmarken: Miele Geräte: Dunstabzug, Kühlschrank, Tiefkühler, Geschirrspüler, Herd mit Backofen, hochwertige Spüle mit Armatur, etc. Insgesamt stehen Ihnen drei Räume, davon eine Wohnküche, zwei Schlafzimmer, ein Bad mit einem Waschbecken, einer Wanne und Dusche, Waschmaschinenanschluss, Gasbrennwertgerät, ein WC, sowie ein Fenster nach Außen; ein zusätzliches separates WC; Vorraum und ein Keller zur Verfügung.

Die Wohnfläche beläuft sich auf 85 m² laut Plan plus einer Freifläche von 11 m² (Terrasse).

Die Wohnung und die Freifläche sind südöstlich ausgerichtet.

Die Räume sind alle zentral und separat begehbar.

Mit dem Lift fahren Sie gemütlich ins Dachgeschoss.

Am Dach befindet sich eine Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung mit einem Speicher.

Es gibt ein Kellerabteil für diese Wohnung und Garagenplätze im Haus (keine Stapelparker) um mtl. rd. 220,-- (inkl. BK und Ust.) stehen dzt. auch noch zur Verfügung.

In der Anlage befindet sich ein Fahrrad- und Kinderwagenraum.

Lage:

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:

Gesamtbruttomonatsmiete (warm): € 2.484,72

Mietbeginn: ab 01.10.2025 // Mietdauer: 5 Jahren.

Kündigungsverzicht: 12 Monate, Kündigungsfrist: 3 Monate;

Kaution: €7.500,-- // Mietvertragserstellungskosten: € 360,-- inkl. 20% MwSt.

Gas und Strom werden separat abgerechnet und dem Mieter direkt durch den Energielieferanten vorgeschrieben. Der Vertrag wird auf den Mieter umgemeldet.

Eine Haushaltsversicherung wird empfohlen.

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 dafür sehr hilfreich!

Bei weiteren Fragen können Sie sich ebenfalls jederzeit an die oben genannte E-Mail-Adresse wenden!

Wir freuen uns auf Ihre Antwort und verbleiben mit freundlichen Grüßen,

PR-Immobilien / REAL ESTATE

Frau Marissa Stifter (Maklerassistentin)

Mobil [+43 / 676 590 02 80](tel:+436765900280)

WEB: www.pr-immobilien.at

E-Mail: 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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <250m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap