

## **Maisonette mit 3 Zimmer + Galerie und Dachterrasse in 1070 Wien**



**Objektnummer: 3814**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                             |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Adresse                       | Lindengasse                 |
| Art:                          | Wohnung - Maisonette        |
| Land:                         | Österreich                  |
| PLZ/Ort:                      | 1070 Wien,Neubau            |
| Zustand:                      | Gepflegt                    |
| Nutzfläche:                   | 122,00 m²                   |
| Zimmer:                       | 3                           |
| Bäder:                        | 1                           |
| WC:                           | 1                           |
| Terrassen:                    | 1                           |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 66,20 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>D</b> 1,99               |
| Gesamtmiete                   | 2.374,43 €                  |
| Kaltmiete (netto)             | 1.900,00 €                  |
| Kaltmiete                     | 2.158,57 €                  |
| Betriebskosten:               | 231,10 €                    |
| USt.:                         | 215,86 €                    |
| Provisionsangabe:             |                             |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Marissa Stifter**

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





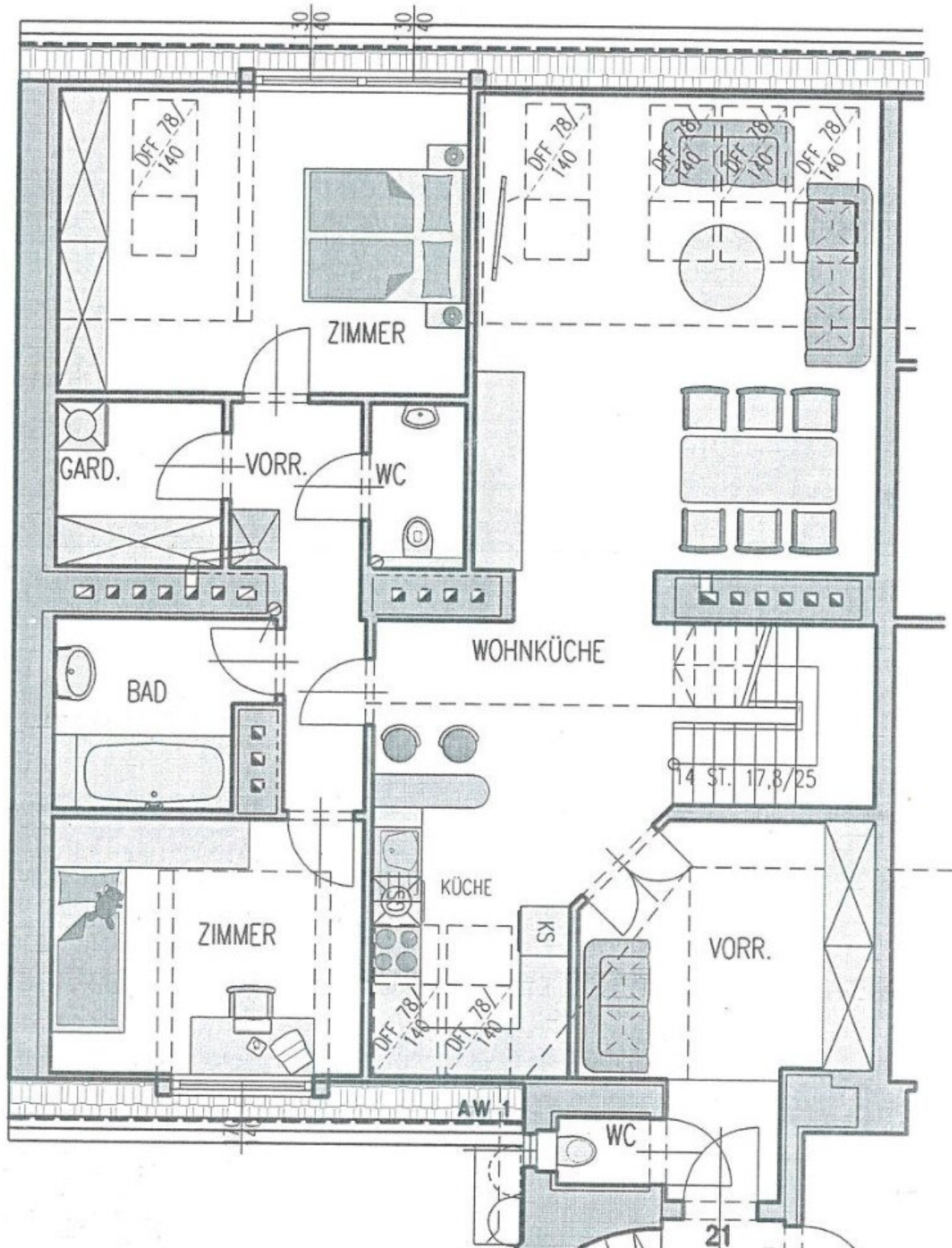




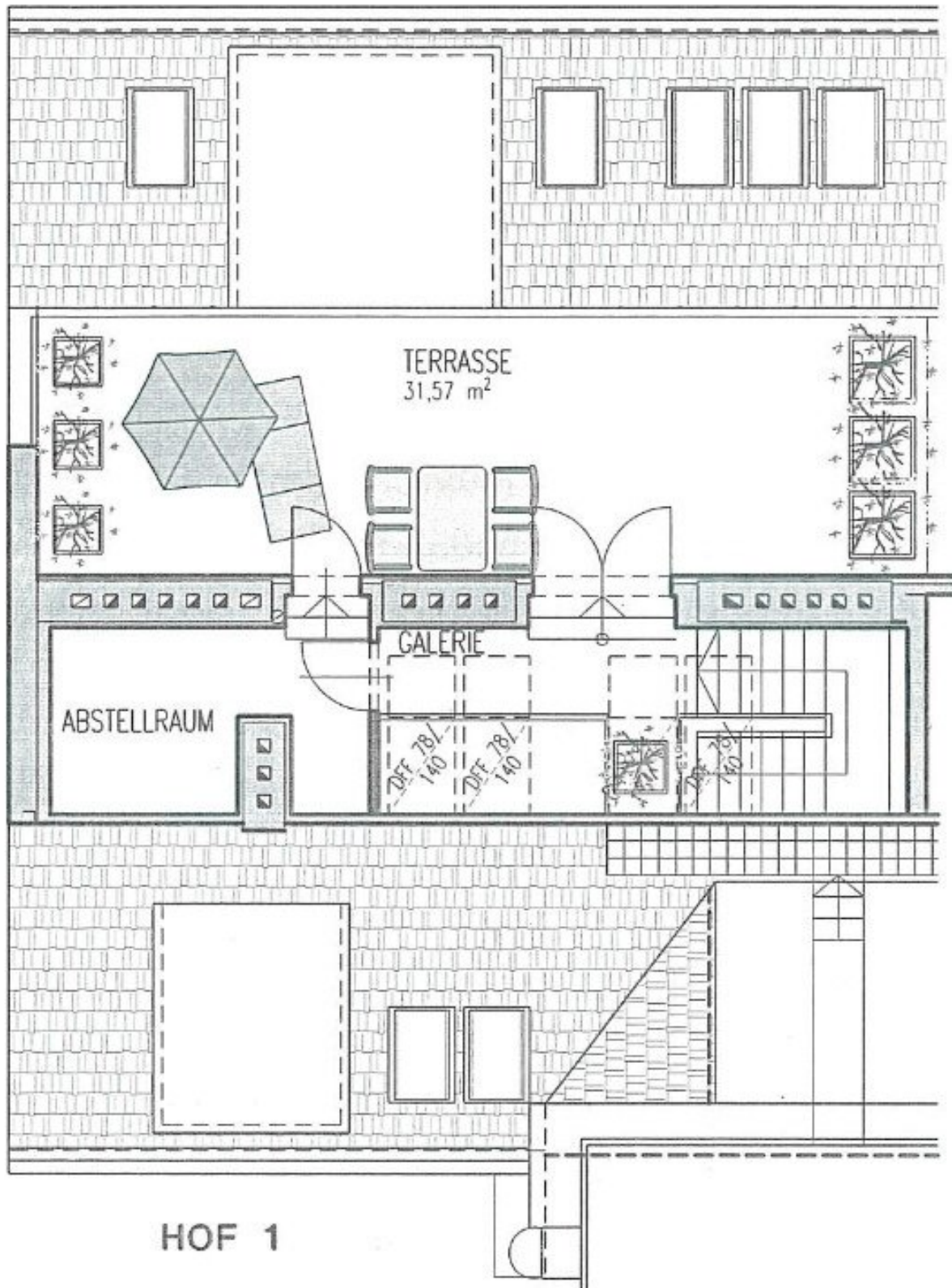




# GARTENSEITE



## GARTENSEITE



## Objektbeschreibung

**Zur Vermietung gelangt hier eine Maisonette mit 3 Zimmer  
+ eine Galerie und Terrasse im oberen Stock!**

### **Beschreibung:**

**Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in 1070 Wien!**

Der Eingangsbereich empfängt Sie mit einem großzügigen Vorraum. Durchschreitet man das Vorzimmer gelangt man in den großflächigen Wohnraum inkl. einer Wohnküche. Neben der Küche wird der Wohnbereich außerdem von einer eleganten Treppe geschmückt, welche in die oben liegende Galerie und gleichzeitig ebenfalls auf die 32 m<sup>2</sup> große Dachterrasse führt!

Auf der linken Seite befinden sich jegliche weitere Räume; ein Schlafzimmer, das Badezimmer, welches mit einer Badewanne und einem Waschbecken ausgestattet ist, ein separates WC, eine kleine abgetrennte Garderobe und das zweite Schlafzimmer, welches das größere der beiden ist.

Die hochwertigen Parkettböden verleihen der Wohnung ein edles und ansprechendes Ambiente, während gepflegte Fliesen im Sanitärbereich für Abwechslung und eine einladende Atmosphäre sorgen.

Die Wohnung verfügt über eine effiziente Etagenheizung, die mit Gas betrieben wird. Ein Personenaufzug bringt Sie bequem in jeden Stock.

Kabel-, Satelliten-TV-Anschluss und ein Waschmaschinenanschluss sind ebenfalls vorhanden.

**Überzeugen Sie sich von der zentralen Lage und der perfekten Infrastruktur dieser Wohnung und genießen Sie die Vorzüge des urbanen Lebens in einer der schönsten Städte Europas.**

### **Hinweis:**

Dies sind keine Originalbilder! Die Fotos stammen von neben liegenden/ähnlichen Wohnungen aus dem Gebäude und dienen daher als gute Veranschaulichung und bieten gleichzeitig die Möglichkeit zum Vergleich.

Originalbilder sind bald verfügbar!

## **Lage:**

Die Wohnung befindet sich in einem der lebendigsten und beliebtesten Stadtteile Wiens, mit optimaler Verkehrsanbindung dank der Nähe von Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof. Alle wichtigen Orte in Wien sind somit in kürzester Zeit erreichbar. Zusätzlich befinden sich Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Universitäten, höhere Schulen, Supermärkte, Bäckereien und Einkaufszentren in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

## **Konditionen:**

Vermietet wird **auf 5 Jahre** ab voraussichtlich ab **Anfang Jänner 2026**;

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

**Gesamtmiete** (inkl. BK, Liftkosten sowie Steuern): **€ 2.374,43**

**Kaution: € 7.200** // provisionsfrei für den Mieter!

Heizung und Strom 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 ausschließlich schriftliche Anfragen per Mail an:  
**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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <1.250m

### Kinder & Schulen

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

### Nahversorgung

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <250m

### Sonstige

Geldautomat <250m  
Bank <250m

Post <250m  
Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap