

## **Traumhafte, voll möblierte 2-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Loggia**



**Objektnummer: 536/2082**

**Eine Immobilie von Diana Aigner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Adresse           | Portnergasse         |
| Art:              | Wohnung              |
| Land:             | Österreich           |
| PLZ/Ort:          | 1220 Wien            |
| Baujahr:          | 2007                 |
| Zustand:          | Neuwertig            |
| Möbliert:         | Voll                 |
| Alter:            | Neubau               |
| Wohnfläche:       | 63,13 m <sup>2</sup> |
| Zimmer:           | 2                    |
| Bäder:            | 1                    |
| WC:               | 1                    |
| Gesamtmiete       | 1.194,93 €           |
| Kaltmiete (netto) | 945,00 €             |
| Kaltmiete         | 1.086,30 €           |
| Betriebskosten:   | 141,30 €             |
| USt.:             | 108,63 €             |
| Provisionsangabe: |                      |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

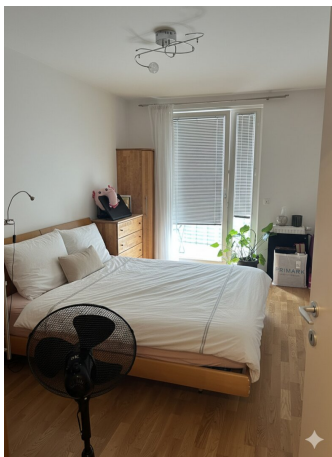
### Xaver Aigner

Diana Aigner Immobilien e.U.  
Neubaugasse 49/16  
1070 Wien

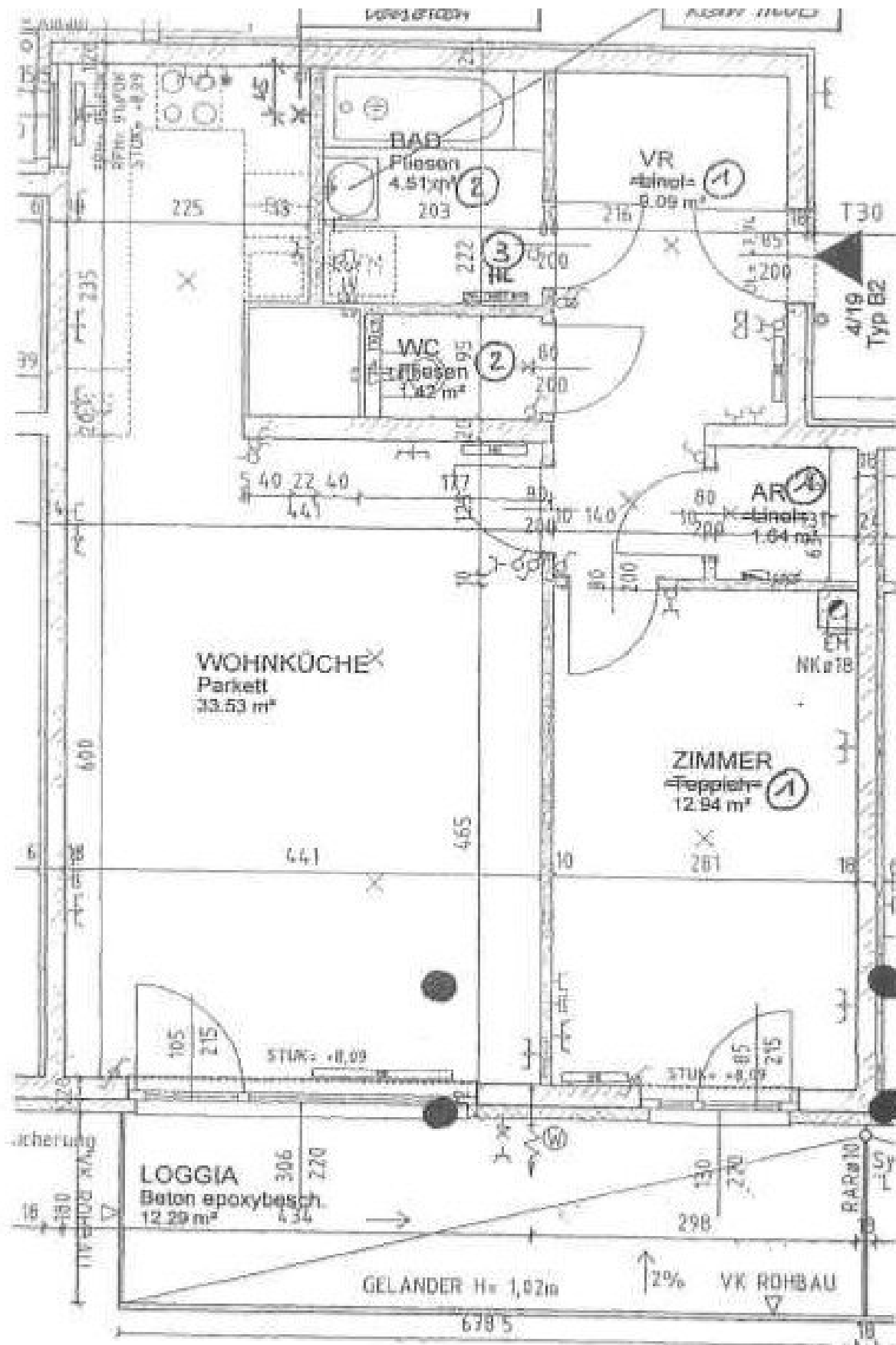
T +43 664 10 44 276  
H +43 664 104 4276

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









## Objektbeschreibung

Diese helle und perfekt aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung im "WOHNPARK ERZHERZOG CARL" bietet höchsten Wohnkomfort. Die Wohnung wird komplett möbliert übergeben – inklusive hochwertiger Massivholzmöbel der Premiummarke Team 7. Sie müssen nur noch Ihre Koffer packen!

### Objektbeschreibung & Raumaufteilung

Sie betreten die Wohnung über einen geräumigen Vorraum (9,09 m<sup>2</sup>), der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Von hier aus gelangen Sie in alle weiteren Räume.

Das Herzstück der Wohnung ist die lichtdurchflutete **Wohnküche mit 33,53 m<sup>2</sup>**. Dieser offene Wohn- und Essbereich ist mit edlem Parkettboden ausgestattet und bietet dank großer Fensterflächen eine wunderbare Atmosphäre. Die hochwertige Einrichtung umfasst eine gemütliche L-förmige Couch, einen Esstisch aus Echtholz (Team 7) und direkten Zugang zur Loggia.

Die großzügige, **überdachte Loggia (12,29 m<sup>2</sup>)** erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt mit gemütlichen Loungemöbeln und einem beruhigenden Blick ins Grüne zum Entspannen ein.

Das separate **Schlafzimmer (12,94 m<sup>2</sup>)** ist ebenfalls mit hochwertigem Boden und Team 7 Möbeln (Bett, Kommode, Schrank) ausgestattet und verfügt über einen eigenen Zugang zur Loggia.

### Die Raumaufteilung im Detail (lt. Plan):

- Vorraum (9,09 m<sup>2</sup>)
- Wohnküche (33,53 m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer (12,94 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer (4,51 m<sup>2</sup>)
- Separates WC (1,42 m<sup>2</sup>)
- Abstellraum (1,64 m<sup>2</sup>)

- Loggia (12,29 m²)

### Ausstattungs Highlights

- **Voll möbliert:** Die gesamte Einrichtung, wie auf den Fotos ersichtlich, ist im Mietpreis inbegriffen. Dies umfasst u.a. Sofa, Couchtisch, Essgruppe, Bett, Schränke, Lampen, Loggia-Möbel und einen Ventilator.
- **Hochwertige Team 7 Möbel:** Genießen Sie die Qualität und das Design von langlebigen Echtholzmöbeln im Wohn- und Schlafbereich.
- **Moderne Einbauküche:** Die U-förmige Küche ist komplett ausgestattet mit Geschirrspüler, Kühl-Gefrierkombination, Ceranfeld, Dunstabzug, Mikrowelle, Kaffeemaschine und Wasserkocher.
- **Badezimmer & WC:** Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, einen Waschtisch mit Unterschrank und eine Bosch-Waschmaschine. Das WC ist praktischerweise separat.
- **Heizung:** Eigene Gas-Therme (Etagenheizung) für flexible Verbrauchssteuerung.
- **Großzügige Loggia:** Eine überdachte Oase (12,29 m²) mit Sichtschutz und Beleuchtung, zugänglich von Wohn- und Schlafzimmer.
- **Stauraum:** Ein praktischer Abstellraum (1,64 m²) innerhalb der Wohnung bietet zusätzlichen Platz.

### Wichtige Hinweise:

- Es werden ausschließlich schriftliche Anfragen beantwortet.
- Erstellung des Mietvertrags: durch eine Rechtsanwältin – Kosten EUR 400,00 + USt.,

von Mieter:in zu tragen.

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <3.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.750m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <750m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <1.500m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.