

**UNBEFRISTET: 2-Zimmer-Wohnung mit separater Küche  
ab FEBRUAR 2026!**



**Objektnummer: 3841**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Etage |
| <b>Land:</b>             | Österreich      |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1040 Wien       |
| <b>Baujahr:</b>          | 1900            |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt        |
| <b>Alter:</b>            | Altbau          |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 68,00 m²        |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 68,00 m²        |
| <b>Zimmer:</b>           | 2               |
| <b>Bäder:</b>            | 1               |
| <b>WC:</b>               | 1               |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 1.296,95 €      |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 879,50 €        |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.013,51 €      |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 134,01 €        |
| <b>Heizkosten:</b>       | 151,74 €        |
| <b>USt.:</b>             | 131,70 €        |
| <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



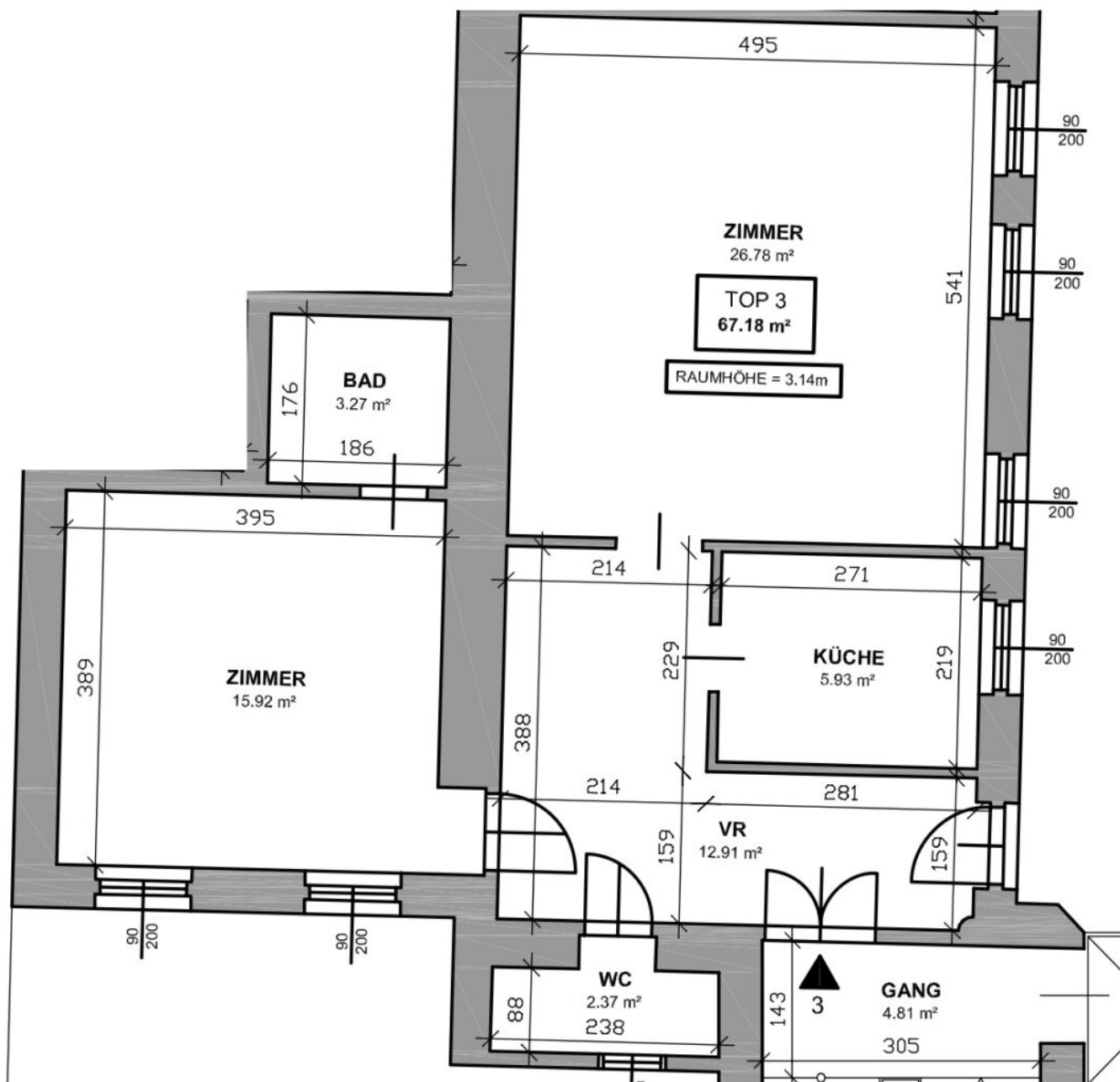












## Objektbeschreibung

### Unbefristete 2 - Zimmer - Wohnung in der Schönburgstraße!

Die Wohnhausanlage befindet sich im 4. Wiener Bezirk, nahe dem Südtiroler Platz!

Die 68 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Wohnung sucht einen neuen Nachmieter ab FEBRUAR 2026!

Die Wohnung liegt im Hochparterre und besticht durch ihre sehr hellen und offenen Räume!

Bereits im Eingangsbereich erwartet Sie ein praktisches, separat gelegenes WC, direkt neben dem Eingang. Der einladende Vorraum bietet durch seine Geräumigkeit reichlich Platz für Garderobe und individuelle Gestaltung. Die erste Tür rechts führt in die separat liegende Küche mit Fenster. Der Flur öffnet sich in ein großzügiges Wohnzimmer. Vom separaten Schlafzimmer gelangen Sie in das Badezimmer, welches mit einer Badewanne o. Dusche und einem Waschbecken ausgestattet ist.

Geheizt wird in der Anlage mittels Gasetagenheizung.

Ein Kellerabteil wird dem Mieter BEI VERFÜGBARKEIT zur Benutzung gestellt.

**Achtung:** ein Aufzug ist vorhanden, welcher jedoch erst **ab dem Mezzanin beginnt!**

#### 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. Originalfotos folgen bald!

#### Lage:



Diese Wohnung besticht nicht nur durch ihre elegante Raumaufteilung, sondern auch durch ihre ausgezeichnete Lage im Herzen Wiens.

**Nur wenige Gehminuten vom Südtiroler Platz und Hauptbahnhof entfernt, genießen Sie hier eine ideale Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die gesamte Stadt.**

Die **U1-Station** ist in lediglich 3 Minuten zu Fuß erreichbar, sodass Sie das Stadtzentrum oder andere Bezirke in kürzester Zeit erreichen können. Der **Hauptbahnhof**, der nur 4 Gehminuten entfernt liegt, bietet Ihnen nicht nur Fernverkehrsverbindungen in alle Richtungen, sondern auch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés.

Der nahegelegene **Matzleinsdorfer Platz** sorgt für zusätzliche Flexibilität in der Mobilität durch verschiedene **S-Bahn- und Busverbindungen**.

Gleichzeitig profitieren Sie von der hervorragenden Infrastruktur: Supermärkte, Schulen und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe, und die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Parks und Kulturangebote. Diese zentrale Lage vereint urbanes Leben mit bester Verkehrsanbindung und hoher Lebensqualität – der perfekte Ausgangspunkt für Ihren Alltag!

### **Konditionen:**

Vermietet wird auf **unbefristete Dauer ab Februar 2026**;

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

**Gesamtmiete** (inkl. BK, Liftkosten und Steuern): **€ 1.296,95**

**Kaution: € 3.900,-/** 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 um eine schriftliche Anfrage entweder per Mail an: [stifter@pr-immobilien.at](mailto:stifter@pr-immobilien.at) oder direkt über die Online-Plattform!

**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>

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap