

Charmante 2-Zimmer-Wohnung in 1010 Wien – ideal für Stadtliebhaber!



Objektnummer: 6274/311

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1954
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	988,22 €
Kaltmiete (netto)	759,00 €
Kaltmiete	898,38 €
Betriebskosten:	139,38 €
USt.:	89,84 €
Provisionsangabe:	

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.



















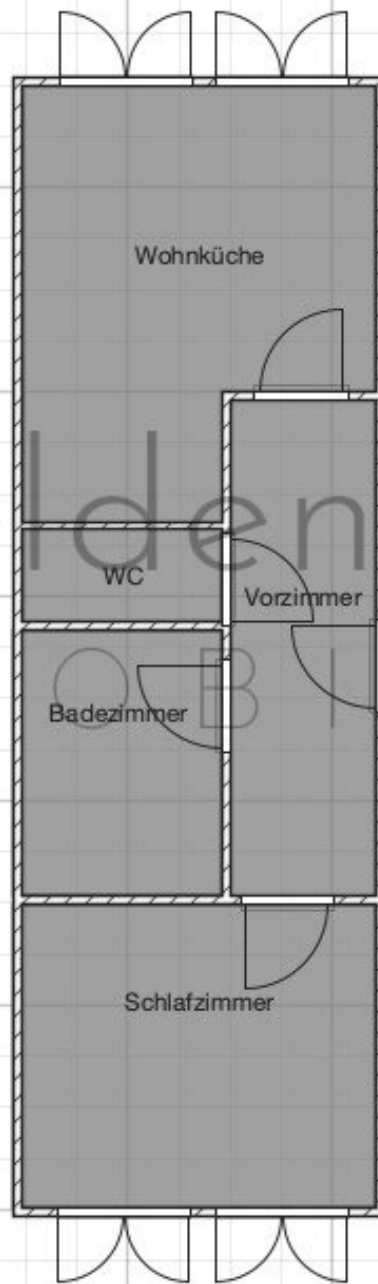












mueldenberg.
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

OPEN HOUSE: Mi. 26.11.2025 von 08:00 - 09:00 Uhr

KEINE TELEFONISCHE TERMINVEREINBARUNG MÖGLICH!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien! Diese bezaubernde Etagenwohnung in der begehrten Lage des 1. Bezirks verbindet urbanes Leben mit modernem Komfort und bietet Ihnen alles, was das Herz begehrt.

Auf der dritten Etage eines gepflegten Wohnhauses gelegen, erstreckt sich diese lichtdurchflutete Wohnung über großzügige 46 m². Sie betreten die Wohnung und werden sofort von der angenehmen Atmosphäre und dem durchdachten Raumkonzept begeistert sein. Die zwei hellen Zimmer laden nicht nur zum Entspannen ein, sondern bieten auch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer, hier können Sie Ihre individuellen Ideen verwirklichen.

Die Wohnung ist in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch hochwertige Ausstattungsmerkmale. Die Kombination aus Fliesen und Parkett schafft eine harmonische und einladende Wohnatmosphäre. Die moderne Wohnküche ist nicht nur funktional, sondern auch ein echter Blickfang im Mittelpunkt der Wohnung.

Die Etagenheizung sorgt dafür, dass Sie auch in den kälteren Monaten stets eine wohlige Wärme genießen können. Das Badezimmer ist mit einer modernen Dusche und einer separaten Toilette ausgestattet, was zusätzlichen Komfort in Ihrem Alltag bietet.

Ein Personenaufzug erleichtert Ihnen den Zugang zur Wohnung und macht das Leben in der Stadt noch angenehmer. Die zentrale Lage im 1. Bezirk ermöglicht es Ihnen, sämtliche Annehmlichkeiten des städtischen Lebens in unmittelbarer Nähe zu genießen. Von exquisiten Restaurants über gemütliche Cafés bis hin zu kulturellen Highlights – hier ist für jeden Geschmack etwas dabei.

Die monatliche Miete von 988,22 € macht diese Wohnung zu einer hervorragenden Wahl für all jene, die das pulsierende Leben in Wien erleben möchten, ohne auf den Komfort und die Ruhe eines modernen Zuhauses verzichten zu müssen.

Die Kosten für Warmwasser von derzeit 29,44 € und Fernwärme 85,10 € pro Monat werden über die Hausverwaltung abgerechnet.

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

Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Diese Wohnung könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein.

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.