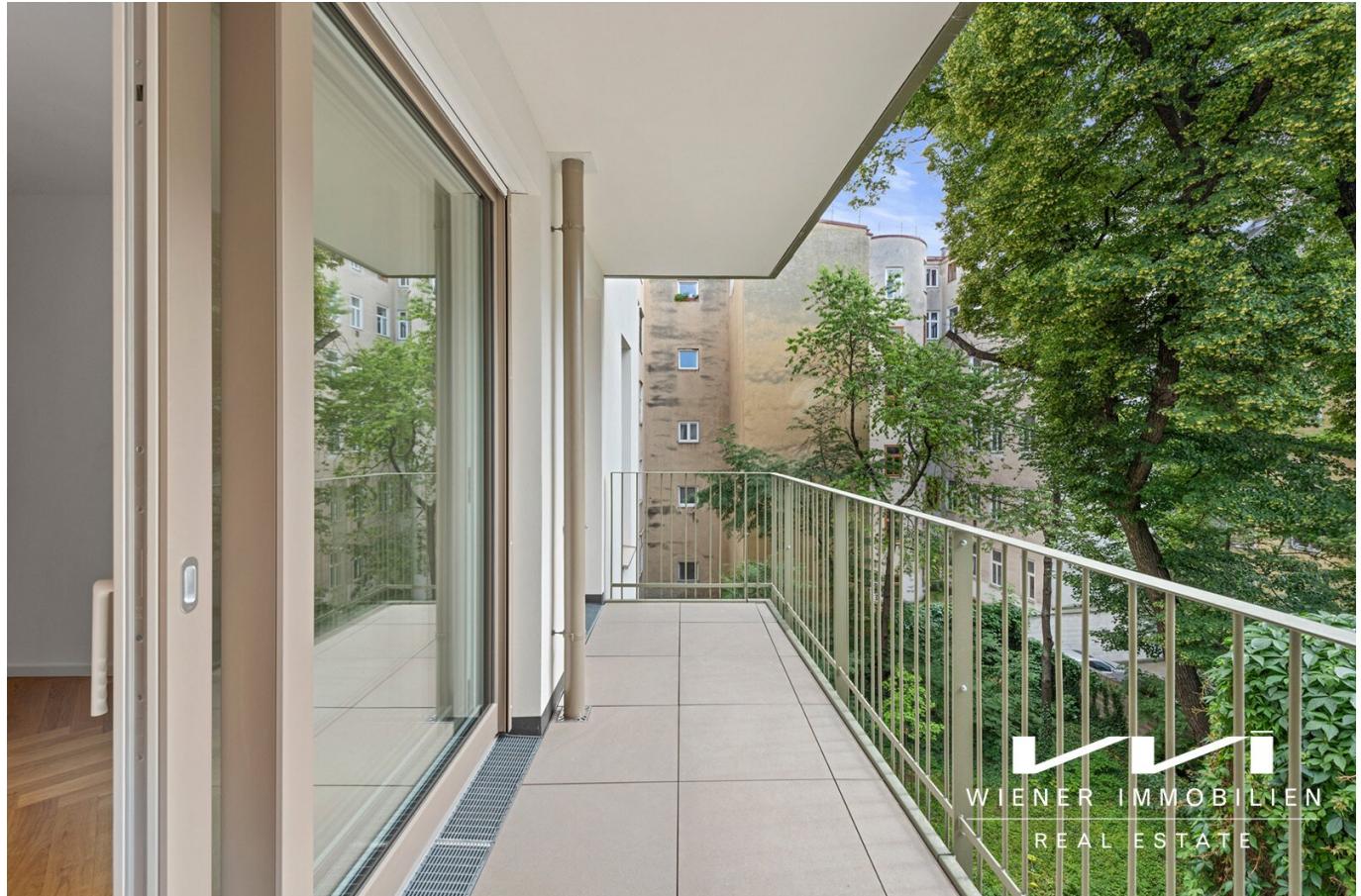


**Neuwertige 3-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen in  
zentraler Lage Wiens!**



**Objektnummer: 5612/340**

**Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien, Wieden
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	80,46 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Keller:</b>	4,41 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,78
<b>Gesamtmiete</b>	2.285,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.843,07 €
<b>Kaltmiete</b>	2.073,03 €
<b>Betriebskosten:</b>	183,29 €
<b>USt.:</b>	211,97 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Heizung und Warmwasser wird von der Hausverwaltung ab Jänner 2026 vorgeschrieben.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner





WIR  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE



WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE



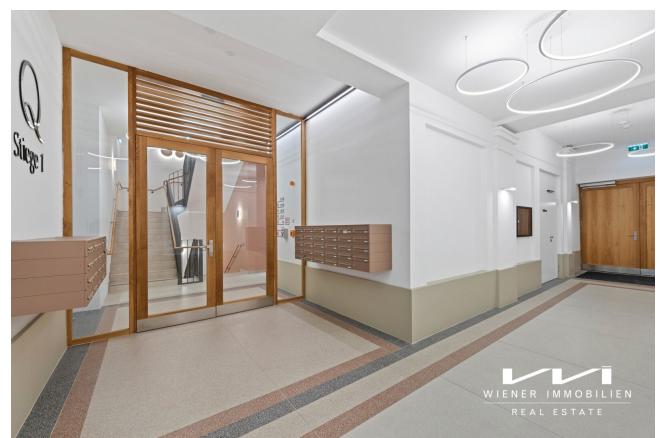
WIR  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

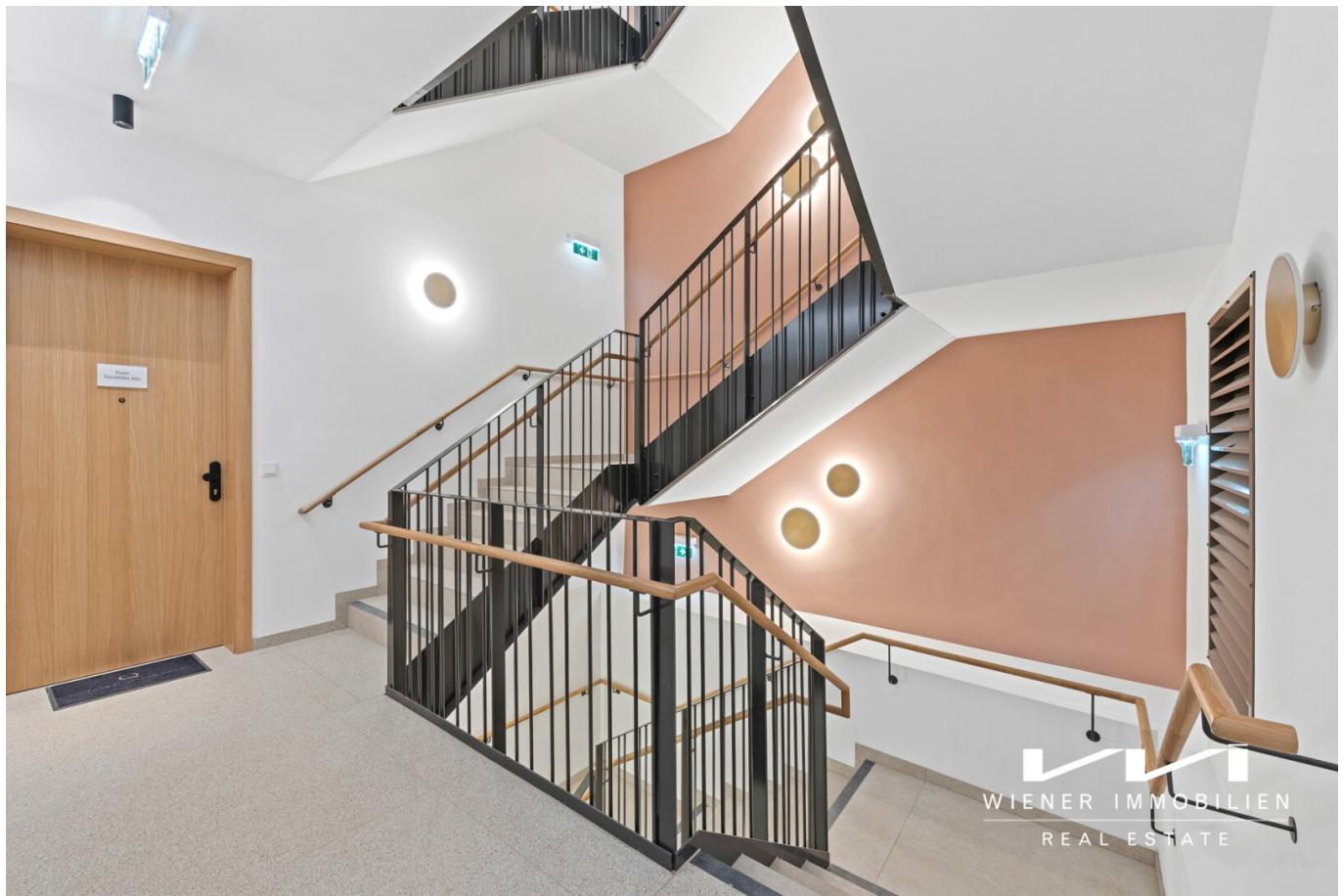


W.I  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE









WIR  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE



WIR  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE



WIR  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE



**WIENER IMMOBILIEN**  
REAL ESTATE

Börsegasse 12/M1 - 1010 Wien  
T: +43 1 512 22 27

---

*Charmante Mietwohnungen  
in Trendbezirken.*

office@wi.immo  
www.wi.immo



QUARTIER STARHEMBERG

## TOP 206

1. Obergeschoß

Fav. 58-60, Stiege 2

Top	206
01 Vorräum	7,57 m <sup>2</sup>
02 Wohnküche	36,60 m <sup>2</sup>
03 Gang	5,94 m <sup>2</sup>
04 Zimmer	12,69 m <sup>2</sup>
05 Zimmer	12,21 m <sup>2</sup>
06 Bad	3,86 m <sup>2</sup>
07 WC	1,59 m <sup>2</sup>
<b>Wohnräume</b>	<b>80,46 m<sup>2</sup></b>
08 Balkon	7,09 m <sup>2</sup>
09 Balkon	8,23 m <sup>2</sup>
<b>Balkon</b>	<b>15,32 m<sup>2</sup></b>



0m 1m 5m  
M = 1:75 bei Format DIN A3

Planstand:  
2024-07-04

Exklusivvertrieb



WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE  
WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE  
Börsegasse 12/M1, A-1010 Wien  
+43 (0)1 913 45 10  
office@wiimm.com



Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind Ca. Maße, die im Zuge der Umbauarbeiten variieren können. Der Plan dient zur Illustration und nicht für die Ausführung eines Einbauprojektes. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Technische Installationen wie Heizung, Klima, Lüftung, Sanitär, Entwässerung, Kanal und Elektro sind am Plan nicht dargestellt.

# Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine topsanierte, südostseitig ausgerichtete 3-Zimmer-Wohnung im Erstbezug, die höchsten Wohnkomfort bietet. Die Wohnung beeindruckt durch ihre hochwertige Ausstattung, darunter edle geölte Eichenböden, die eine warme und elegante Atmosphäre schaffen.

Ein besonderes Highlight sind die zwei Balkone, davon ist ein Balkon südseitig orientiert und mit Blick in den ruhigen, grünen Innenhof. Hier genießen Sie sonnige Stunden und viel Ruhe mitten in der Stadt. Zusätzlich lädt ein wunderschön angelegter Garten im Innenhof zum Entspannen ein und bietet eine idyllische Oase im urbanen Umfeld.

Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr: Bahnhof, S-Bahn, Zugverbindungen und Flughafenbindung befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ebenso sind die U1 sowie die Buslinie 13A schnell erreichbar, was maximale Mobilität garantiert.

Diese Wohnung kombiniert stilvolles Design, hochwertige Ausstattung und eine perfekte Lage – ideal für Menschen, die exklusives Wohnen im Herzen der Stadt suchen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap