

## **Charmante, möblierte 2-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Loggia**



**Objektnummer: 536/2118**

**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
Heizwärmebedarf:	B 34,11 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	1.145,43 €
Kaltmiete (netto)	900,00 €
Kaltmiete	1.041,30 €
Betriebskosten:	141,30 €
USt.:	104,13 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Afra Aigner

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

T +43 664 16 10 787  
H +43 6641044276

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











## Objektbeschreibung

Diese helle und perfekt aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung im "WOHNPARK ERZHERZOG CARL" bietet höchsten Wohnkomfort. Die Wohnung wird 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)

### Ausstattungshighlights

- **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.

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.