

## **Ruhige 3-Zimmer-Wohnung mit perfektem Grundriss und Innenhofausrichtung**



WOHNKADER  
*immobilien*

**Objektnummer: 5561/2841**

**Eine Immobilie von Wohnkader GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

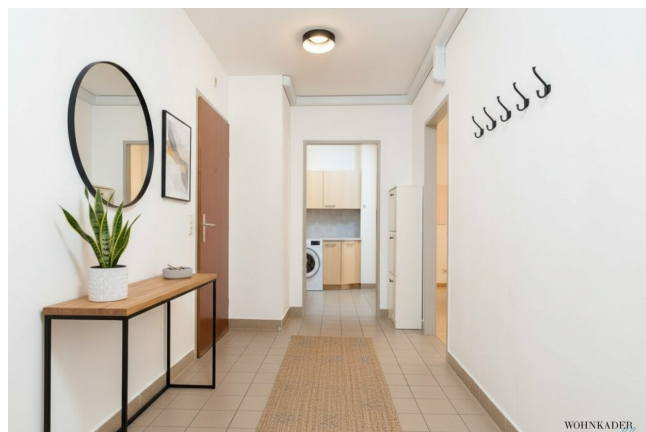
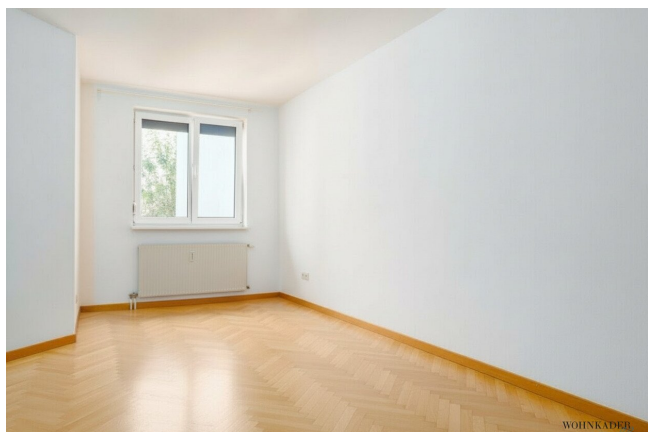
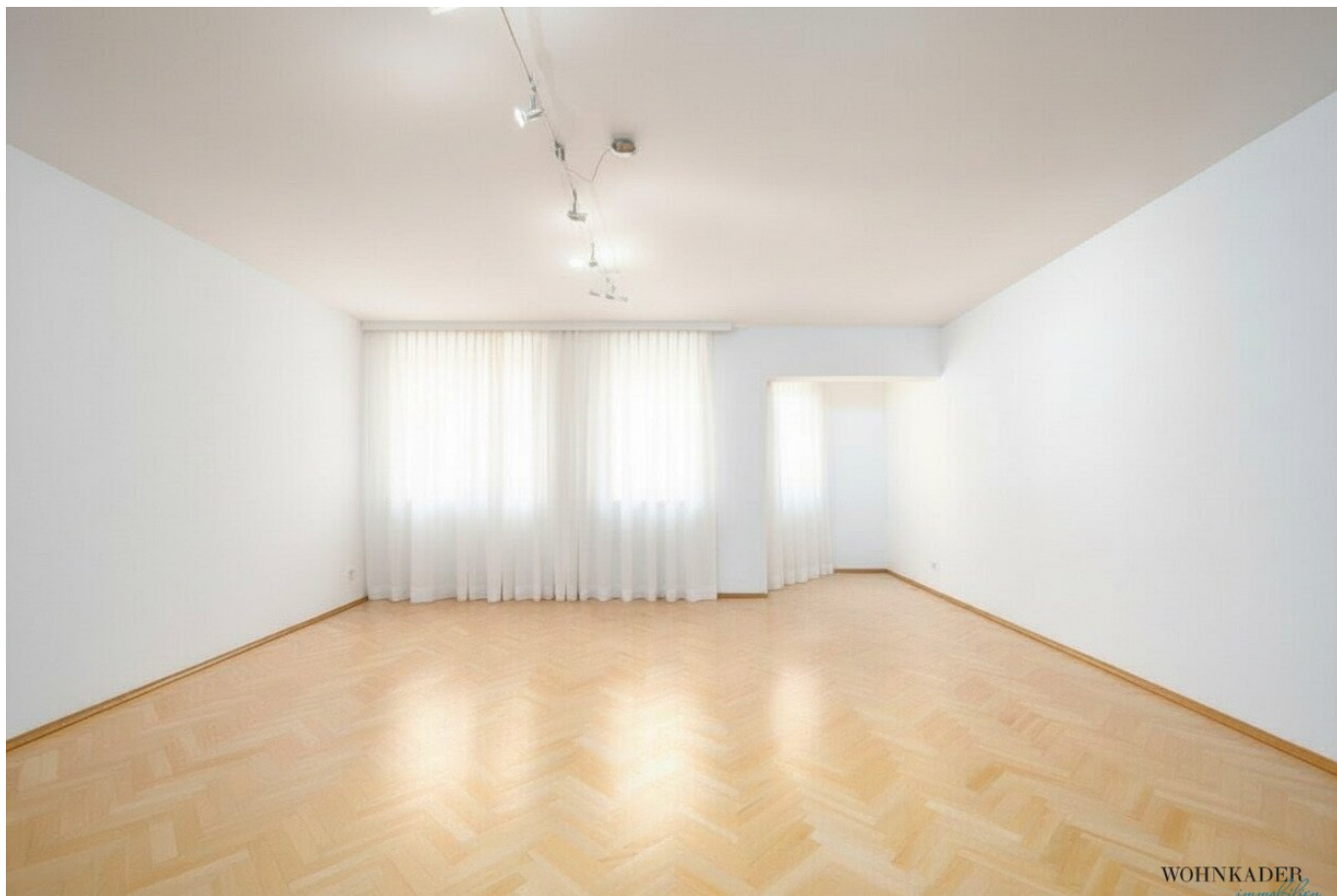
<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	1994
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	99,12 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	99,12 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	99,12 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 56,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,12
<b>Gesamtmiete</b>	1.884,38 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.437,24 €
<b>Kaltmiete</b>	1.713,08 €
<b>Betriebskosten:</b>	273,84 €
<b>USt.:</b>	171,30 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

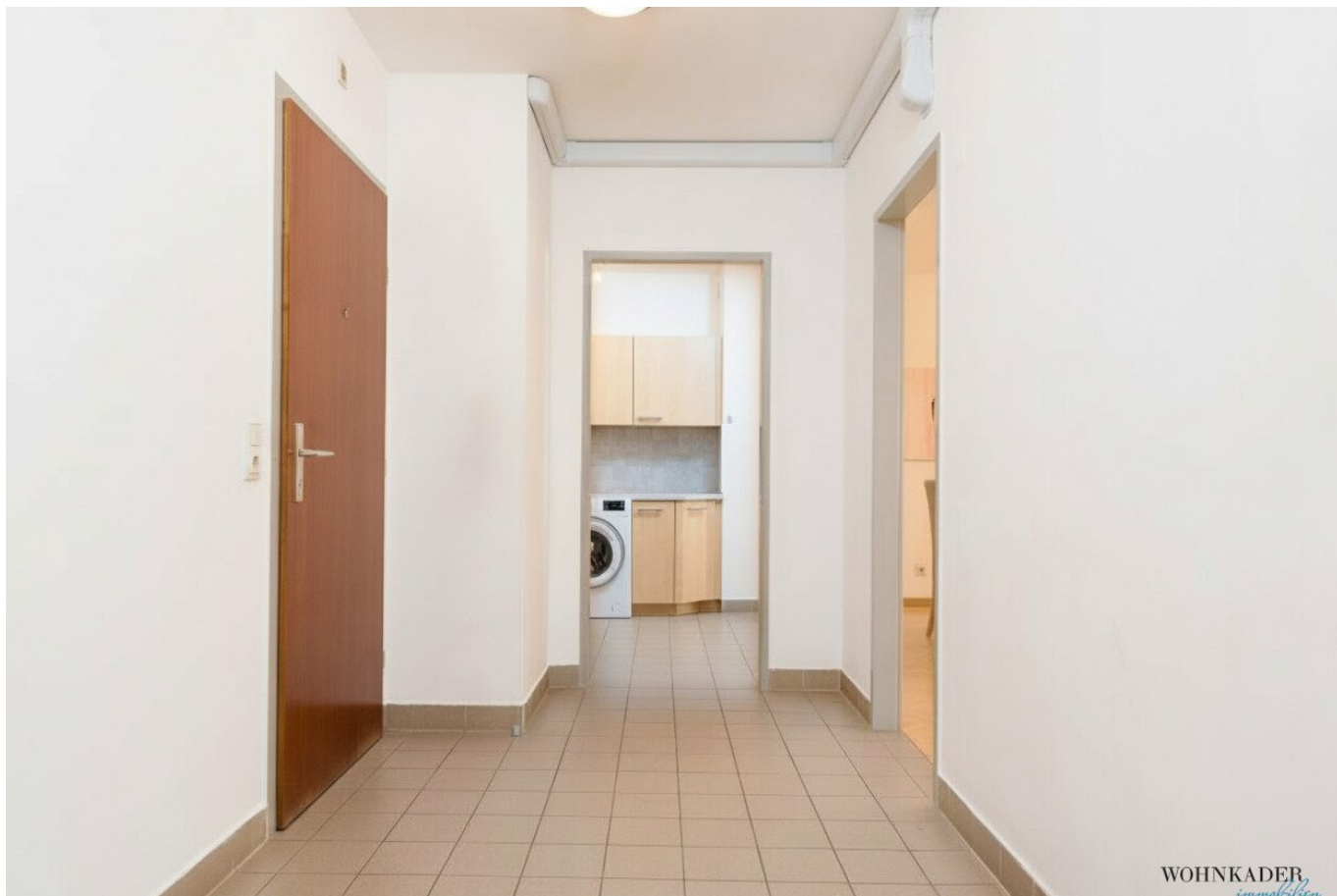
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

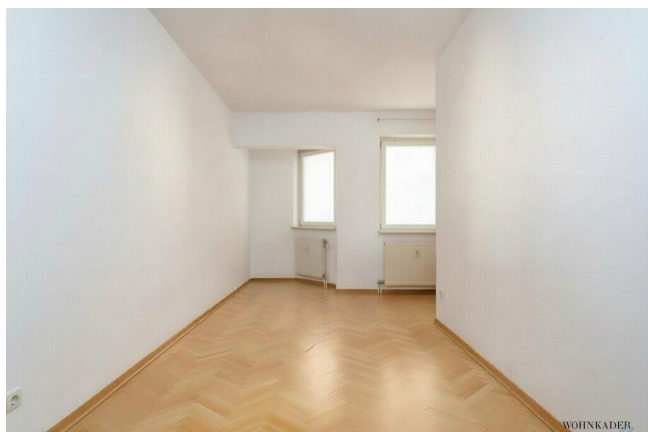


**Mag. Mariya Stazic**

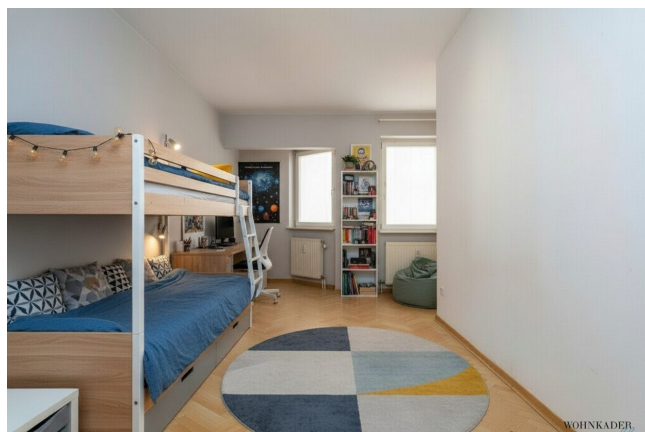




WOHNKADER  
*immobilien*



WOHNKADER



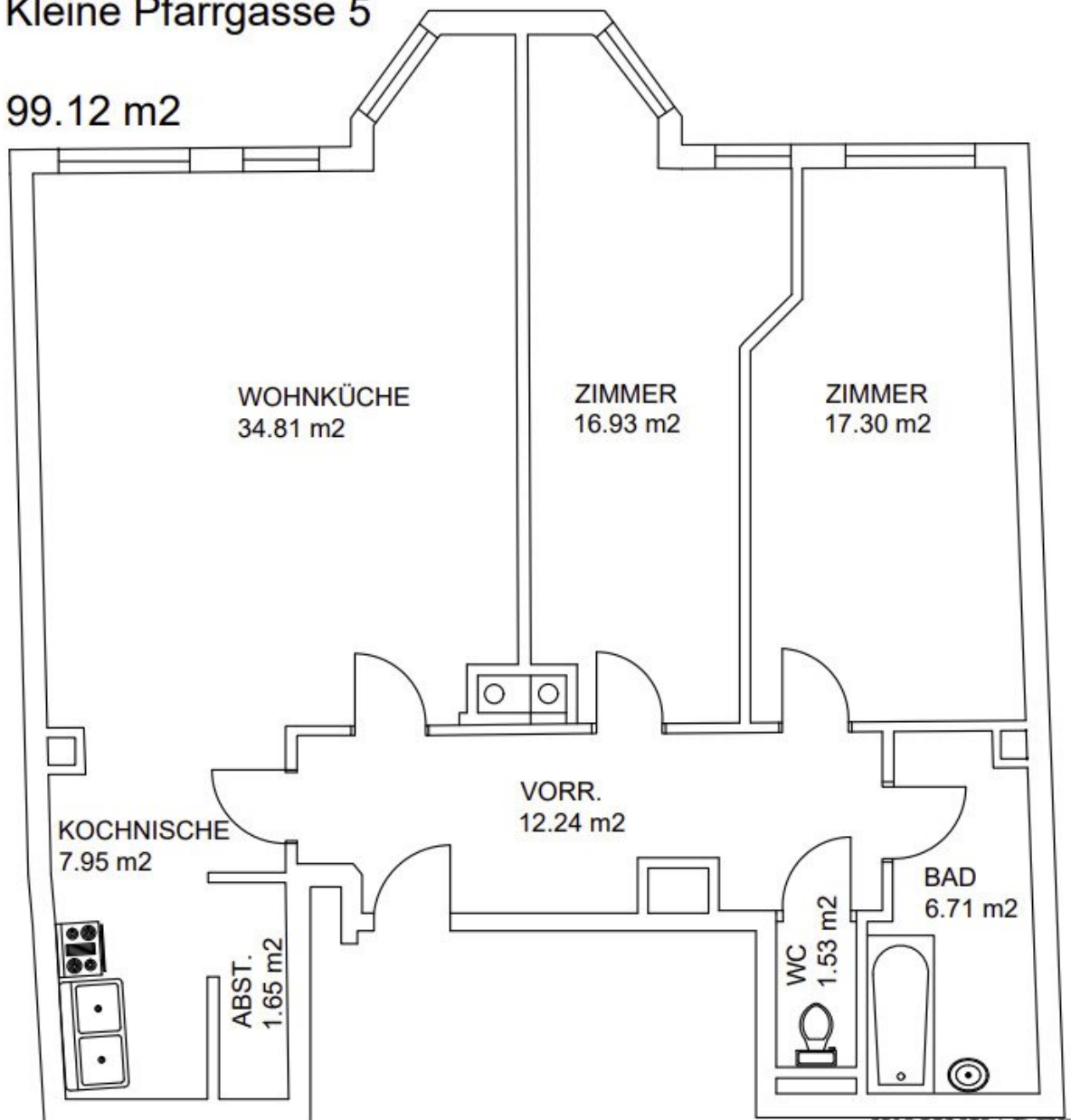
WOHNKADER





Kleine Pfarrgasse 5

99.12 m<sup>2</sup>



WOHNKADER  
*immobilien*

# Objektbeschreibung

## Ruhige 3-Zimmer-Wohnung mit perfektem Grundriss und Innenhofausrichtung

Diese charmante Wohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten Hauses (Baujahr 1994) überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, ruhige Innenhoflage und helle Wohnatmosphäre.

Beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger, offener Vorraum, von dem aus alle Räume separat begehbar sind – ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Der geräumige Wohnbereich mit offen gestalteter Eckküche bietet eine gemütliche Wohlfühlzone und lädt zum Entspannen oder gemeinsamen Kochen ein.

Rechterhand befinden sich zwei ruhige Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein getrenntes WC. Der Vorraum bietet zudem ausreichend Platz für eine Garderobe oder zusätzlichen Stauraum.

Alle Fenster sind zum Innenhof ausgerichtet – das sorgt für absolute Ruhe trotz zentraler Lage.

Ein Garagenplatz im Haus kann bei Bedarf zusätzlich angemietet werden.

### Highlights:

- Ruhige Innenhoflage
- Perfekte Raumaufteilung – alle Zimmer zentral begehbar
- Heller Wohnbereich mit offener Küche
- Badezimmer mit Badewanne und separates WC
- Garagenplatz im Haus optional verfügbar
- Großer Kellerabteil

Diese Wohnung bietet eine ideale Kombination aus urbanem Wohnen, Ruhe und Komfort – perfekt für alle, die eine gut geschnittene, gepflegte Stadtwohnung suchen.

Die Wohnung wird unmöbliert vermietet. Die Küche ist voll möbliert und mit allen Geräten ausgestattet.

Die Befristung wird vorerst auf 5 Jahre angeboten.

**Mietaufstellung:**

Miete Netto: € 1.437,24

Betriebskosten Akonto Netto: € 275,84

Gesamtbelastung Netto: € 1.713,08

Zuzüglich USt.: € 171,30

**Gesamtbelastung Brutto: € 1.884,38**

**Heizkosten Akonto Netto: € 70,00 zuzüglich 20% UST: Gesamt € 84,00**

**Ein- oder mehrere Stapelparkplätze im Haus können angemietet werden! Miete Brutto monatlich €144,-**

---

## **Quiet 3-Room Apartment with Perfect Layout and Courtyard Orientation**

This charming apartment on the 3th floor of a well-maintained building (built in 1994) impresses with its well-designed layout, quiet courtyard-facing position, and bright living atmosphere.

Upon entering, you are welcomed by a spacious, open entrance hall from which all rooms are centrally accessible – ideal for families or couples who need extra space. The generous living area with an open corner kitchen creates a cozy and inviting atmosphere, perfect for relaxing or cooking together.

To the right, you will find two quiet bedrooms, a bathroom with bathtub, and a separate toilet. The entrance hall also offers plenty of room for a wardrobe or additional storage.

All windows face the courtyard, ensuring complete peace and quiet despite the central location.

A garage parking space in the building can be rented additionally if required.

## Highlights:

- Quiet courtyard-facing location
- Perfect layout – all rooms centrally accessible
- Bright living area with open kitchen
- Bathroom with bathtub and separate WC
- Optional garage parking available in the building
- Large basement storage unit

This apartment offers an ideal combination of urban living, tranquility, and comfort – perfect for anyone looking for a well-designed and well-maintained city home.

The apartment is rented **unfurnished**. The kitchen is fully furnished and equipped with all appliances.

The lease is initially offered for **5 years**.

## Rent Overview:

- **Net rent:** € 1.437,24
- **Operating costs (net):** € 275.84
- **Total net amount:** € 1.713,08
- **Plus VAT:** € 171,30
- **Total gross monthly rent:** € **1.884,38**
- **Heating cost advance (net):** € 70.00
- **+ 20% VAT ? Total:** € 84.00

One or multiple stackable parking spaces in the building can be rented!

**Monthly gross rent per parking space: € 144.**

---

**????? 3-????????? ?????????? ? ?????????? ?????????????? ? ?????????????? ??  
????????????? ????**

??? ?????? ?????????? ?? 3-? ?????? ?????????????? ??? (??? ??????????? 1994) ???????????  
????????????? ?????????????, ?????????? ?????????????????? ?? ?????????????? ??? ? ???????  
?????????????

??? ?????? ??? ?????????? ?????????????? ?????????? ?????????? ????, ?? ?????????? ?????? ????????? ??  
??? ????????? — ?????????? ?????????? ??? ?????? ??? ???, ?????????? ?????????? ???????  
?????????????????. ?????????? ?????????? ? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????? ???????, ??????????????????  
????????????????? — ?????????? ??? ??????? ??? ?????????????? ?????????????????? ????

??????? ?????????????? ??? ?????? ?????????, ??????? ????????? ? ??????, ? ?????? ?????????????? ???????.  
? ?????????? ?????????????? ?????? ??? ?????????????? ??? ?????????????????????? ??????????

??? ?????? ?????????? ?? ?????????????? ????, ??? ?????????????????? ?????????????? ???????, ?????????? ??  
????????????????? ??????????????????

??? ?????????????????? ?????? ?????????????? ?????????????? ?????? ? ??????? ? ?????? ?? ???????.

**?????????????????:**

- ?????? ?????????????????? ?? ?????????????? ????
- ?????????????? ?????????????? — ??? ?????????? ?????? ?????????????????? ????
- ?????????? ?????????? ? ?????????? ???????
- ?????????? ?????????? ? ?????????? ? ?????????????? ???????
- ?????????????????? ?????????? ?????????????????? ?????? ? ??????
- ?????????? ?????????????????? ??????????????

??? ?????????? ?????????????????? ?????? ?????????? ?????????????? ?????????????? ??????????, ??????? ? ?????? —  
????????????? ?????????? ??? ???, ??? ?????? ?????????????????? ? ?????????????? ?????? ? ???????.

?????????? ?????????? ??? ????????. ?????? ?????????????? ?????????????????? ? ?????????? ?????? ??????????????????  
?????????????

????????? ??????? ?????????????????? ?????????????????? ?? **5** ???.

????????? ????????:

- ?????? (?????): € 1.437,24
  - ?????????????????? ??????? (?????): € 275,84
  - ?????? (?????): € 1.713,08
  - ????? ???: € 171,30
  - ?????? ?????????? ?????? (?????): € **1.884,38**
  - ?????? ?? ?????????? (?????): € 70,00
- + 20% ??? ? ??????: € 84,00

? ?????? ?????? ?????????? ????? ??? ?????????? ?????????????????? ?????????????? ?????  
(????????????????).

???????? ?? ????? ??????: € **144** ? ?????? (????????).

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 <500m  
Krankenhaus <1.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap