

**Alszeile in Sicht: 2-Zimmer-Wohnung mit Weitblick im voll sanierten Haus zur Miete mit Heizung und Warmwasser inklusive! \*\*\*\* Ab Mai 2026 \*\*\*\***



**Objektnummer: 3916**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

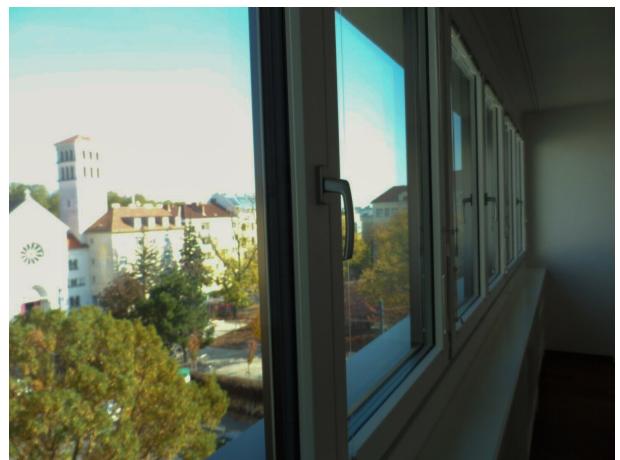
<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	62,12 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 21,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,10
<b>Gesamtmiete</b>	1.190,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	968,57 €
<b>Kaltmiete</b>	1.103,57 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	15,59 €
<b>Betriebskosten:</b>	135,00 €
<b>Heizkosten:</b>	62,74 €
<b>USt.:</b>	23,69 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

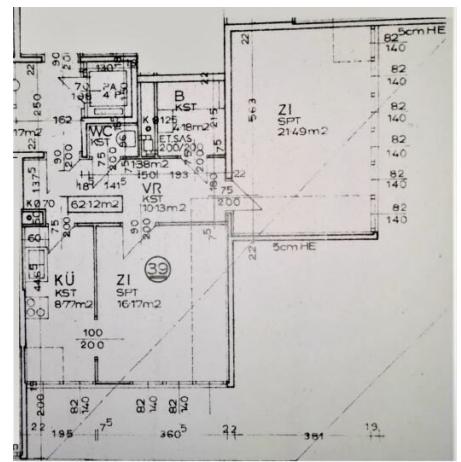


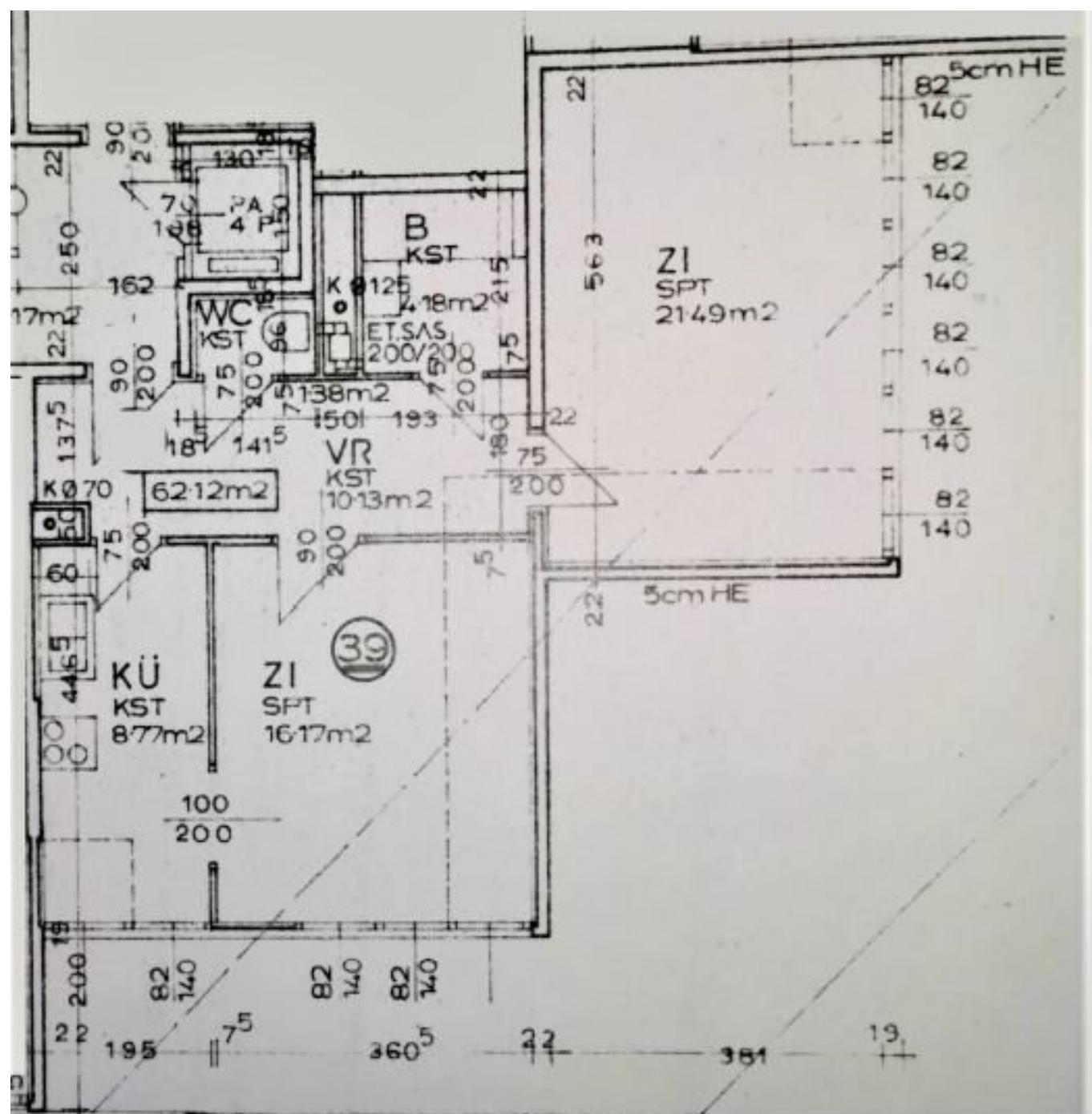
**Radisa Paunovic**











# Objektbeschreibung

Zur Vermietung ab Mai 2026 gelangt hier eine 2-Zimmer-Wohnung im höheren Liftstock gelegen mit einer Wohnfläche von insg. 62 m<sup>2</sup>.

WFL: 62,12 m<sup>2</sup>, Baujahr: 1971, 5er Liftstock. Die Aufteilung und Ausstattung der Wohnung ist sehr gut gelungen.

Es erwartet Sie ein großer verfliester Vorraum mit viel Platz für eine Garderobe und zentral und separat begehbar Räumlichkeiten!

Die Wohnung wurde renoviert und besteht aus 2 Zimmern mit separater Küche mit allen Geräten (inkl. Waschmaschine, Geschirrspüler, Kühlschrank, Tiefkühler).

Das Wohnzimmer und das Bad wurden 2017 komplett neu saniert, dabei Dielen-Parkettboden verlegt, frisch ausgemalt, neue Fensterfront im Wohnzimmer verbaut.

2019: Neue zweizeilige Küche mit Geschirrspüler, Herd, Ceranplatte und Holzdielenböden frisch geschliffen und eingeölt.

Das Schlafzimmer beinhaltet sehr viel Stauraum für Ihre Garderobe (praktischen Einbaukasten), Spotlights, eine Ablage und natürlich neue Fenster mit Innenjalousien.

Die neue zweizeilige Küche ist separat angelegt und beinhaltet alle Geräte des täglichen Bedarfs, sowie Fenster nach Außen mit Innenjalousien und Platz für einen Tisch mit Sesseln. Eine Komplettlösung: Kühl- und Gefrierschrank, Geschirrspüler, Herd - Backofen, Cerankochfeld, Dunstabzug, Spülbecken, praktische Schränke, sowie eine Waschmaschine.

Die Sanitärräume (Bad mit Dusche / separat gelegenes WC), sowie Vorzimmer neu verfließt.

Das modernisierte Badezimmer beinhaltet jetzt eine große Dusche (Länge: 140 cm), einen großen Spiegel mit Ablagefläche, Spotlights und Glanzfliesen, Regenwaldbrause, eingebauter Spiegel, etc. Das WC ist separat.

Geheizt wird mittels einer Zentralheizung im Haus (A-Konto-Vorschreibung an den Mieter: bereits in der Miete inkludiert).

**Kurz zusammengefasst:**

neue Küche mit allen Geräten: Herd mit Induktionsplatte, Offen, Dunstabzug, Geschirrspüler, Kühlschrank, Tiefkühler, zweizeilige Küche mit Küchenkästen, Waschmaschinenanschluss mit einer Waschmaschine, LED Beleuchtung; Vorzimmer mit Gegensprechanlage, neues Schloss; Bad neu saniert mit Dusche, Waschbecken, Spiegel, Leuchte, Hängeheizkörper; das WC liegt separat; Schlafzimmer mit Einbauschrank, Ablage und Spotlights; Wohnzimmer mit neuen Dielenböden; alle Zimmer sind mit einer Heizung ausgestattet; Parkettböden in den Wohnräumen, Fliesen am Gang, Küche und Sanitärbereich; Elektroinstallation neu; Innenjalousien an den Fenstern

### **Im Jahre 2015 wurde das Gebäude umfassend saniert:**

Die Außenfassade des Gebäudes wurde 2015 mit einer hochwertigen Wärmedämmung (Thewosan) saniert, ebenso wurden 3-fach verglaste Fenster mit Innenjalousien eingebaut und auch bei der Sanierung des Flachdachs wurden keine Kosten gescheut.

Im Erdgeschoss befindet sich das zugehörige Kellerabteil, das mit Licht und Steckdose ausgestattet ist, ebenso der Kinderwagen- / Fahrradabstellraum und eine «Waschküche» inkl. Tumbler zu einem geringen Unkostenbeitrag zur Verfügung.

Im Innenhof gibt es sowohl Autoabstellplätze oder bei Bedarf können, sofern frei, Garagen via Hausverwaltung hinzugemietet werden.

### **Lage und Anbindung:**

Die Wohnung hat sehr gute Anbindung an die Stadt (Richtung Schottentor): Entweder Straßenbahlinie 43 in die Stadt (Schottentor) oder ins Grüne (Endstation Neuwaldegg) oder mit der S45 nach Heiligenstadt oder Hütteldorf, wo Sie einen Anschluss zur U4 erhalten. Ab 2027 verkehrt die U-Bahnlinie 5 vom Rathaus bis Elterleinplatz (17. Bezirk).

In unmittelbarer Nähe befindet sich das Kongressbad, die Alszeile (Allee zum Joggen, Relaxen) oder an der Endhaltestelle Neuwaldegg des 43er, das Privatbad Neuwaldegg oder das Schafbergbad (Fußweg über die Alszeile und einen Fußweg zwischen den Friedhöfen auf den Schafberg oder Sie nehmen den Bus) - in ca. 10 Minuten sind Sie im Grünen bzw. in der Naherholungszone Wiener Wald.

### **Konditionen:**

Gesamtmonatsmiete (\*warm): € 1.190,-- (\* inkl. Heizung und Warmwasser)

Kaution: € 4.000, -- // Mietvertragserstellungskosten: € 360,--

Strom wird auf den/die Mieter\*in umgemeldet.

Eine Haushaltsversicherung wird dem/der Mieter\*in empfohlen.

provisionsfrei für den/die Mieter\*in;

## **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 ersuchen Sie daher um eine E-Mail-Anfrage an: **office@pr-immobilien.at**

**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>

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 Doppelmaßlers – 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 <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap