

**Zwei- Zimmer Neubauwohnung mit 9,63 m² Loggia, in der
Boerhaavegasse in unmittelbar Nähe zur Klinik
Landstraße!**



Objektnummer: 5541

Eine Immobilie von immobilienquartier IQ OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2000
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,57 m ²
Nutzfläche:	63,20 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 48,59 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,25
Gesamtmiete	1.100,00 €
Kaltmiete (netto)	985,10 €
Kaltmiete	1.089,55 €
Betriebskosten:	104,45 €
USt.:	10,45 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Peter Bigus



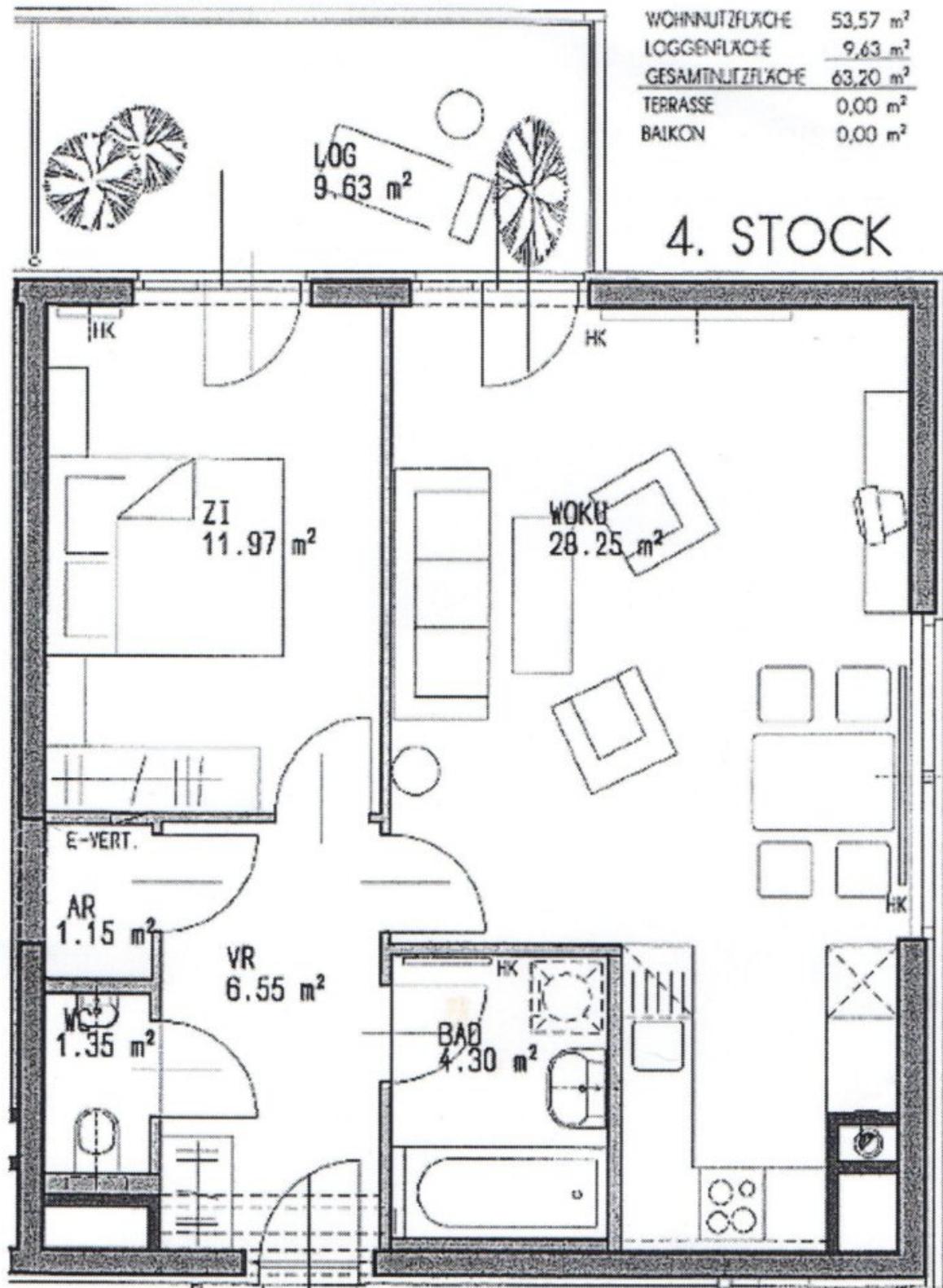






WOHNNUTZFLÄCHE 53,57 m²
LOGGFLÄCHE 9,63 m²
GESAMTNUTZFLÄCHE 63,20 m²
TERRASSE 0,00 m²
BAIKON 0,00 m²

4. STOCK



Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine **53,57 m²** große 2-Zimmer-Wohnung im barrierefreien **4. Liftstock** mit einer **9,63 m²** großen Loggia.

Die Mietwohnung befindet sich in einem Neubauwohnhaus Baujahr 2000 in der **Boerhaavegasse im 3. Wiener Gemeindebezirk**, in unmittelbarer Nähe zur Klinik Landstraße (ehem. Rudolfstiftung).

Die Wohnung ist derzeit noch bewohnt und kann **spätestens ab 1. April 2026** bezogen werden. **Besichtigungen sind ausschließlich nach Terminvereinbarung mit dem derzeitigen Mieter möglich.**

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:

- ein Vorraum von dem alle Räume separat begehbar sind
- eine großzügige 28,25 m² große Wohnküche mit Zugang zur 9 m² großen Loggia
- ein 11,97 m² großes Schlafzimmer ebenfalls mit Zugang zur Loggia
- ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- ein separates WC
- ein Abstellraum

Beheizt wird das Objekt mittels **Fernwärme**. In den Wohnräumen sind Parkettböden verlegt, das Badezimmer ist verfließt. Ein zirka 2 m² großes Kellerabteil ist der Wohnung zugeteilt. Ein **Garagenplatz** kann im Haus angemietet werden.

Hauptmietvertrag befristet auf 5 Jahre

Miete inkl. BK und Ust: **1.100,- Euro**

Kaution: 3.500 Euro

Beziehbar spätestens ab 01.04.2026

Für Besichtigungstermine bzw. weitere Informationen kontaktieren Sie bitte **Herrn Bigus** unter **0699 / 12 47 15 92** oder per Email **bigus@immobilienquartier.at**.

Für einen Besichtigungstermin bitten wir ausdrücklich um Voranmeldung per E-Mail/Anfrage. Wir bitten Sie Ihren Namen und Anschrift anzuführen.

Bitte lassen Sie mir gerne vorab ausreichend Detailinformationen über Ihre Person zukommen oder/und schalten Sie Ihr vollständiges Mietprofil für mich frei.

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 <500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap