

**Zwei- Zimmer Neubauwohnung mit 9,63 m<sup>2</sup> Loggia, in der  
Boerhaavegasse in unmittelbar Nähe zur Klinik  
Landstraße!**



**Objektnummer: 5541**

**Eine Immobilie von immobilienquartier IQ OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



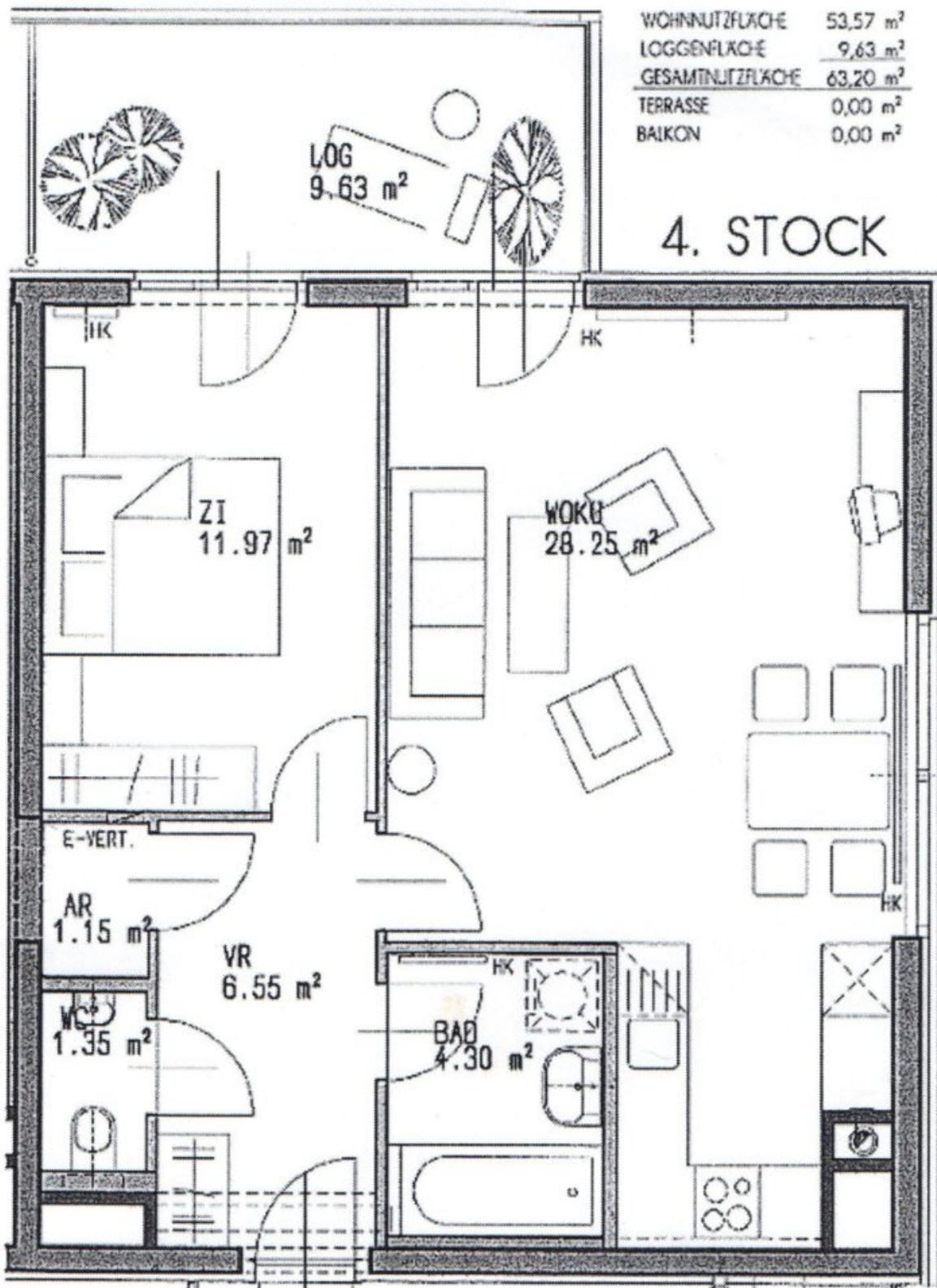
**Peter Bigus**











## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine **53,57 m<sup>2</sup>** große 2-Zimmer-Wohnung im barrierefreien **4. Liftstock** mit einer **9,63 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> große Wohnküche mit Zugang zur 9 m<sup>2</sup> großen Loggia
- ein 11,97 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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