

**Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit französischem Balkon –
sonnig, ruhig & urban Nähe Karmelitermarkt**



Objektnummer: 5561/2858

Eine Immobilie von Wohnkader GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2004
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	94,16 m ²
Nutzfläche:	94,16 m ²
Verkaufsfläche:	94,16 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 52,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,99
Gesamtmiete	1.983,92 €
Kaltmiete (netto)	1.506,56 €
Kaltmiete	1.803,56 €
Betriebskosten:	242,00 €
USt.:	180,36 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Mariya Stazic



WOHNKADER





WOHNKADER



WOHNKADER



WOHNKADER





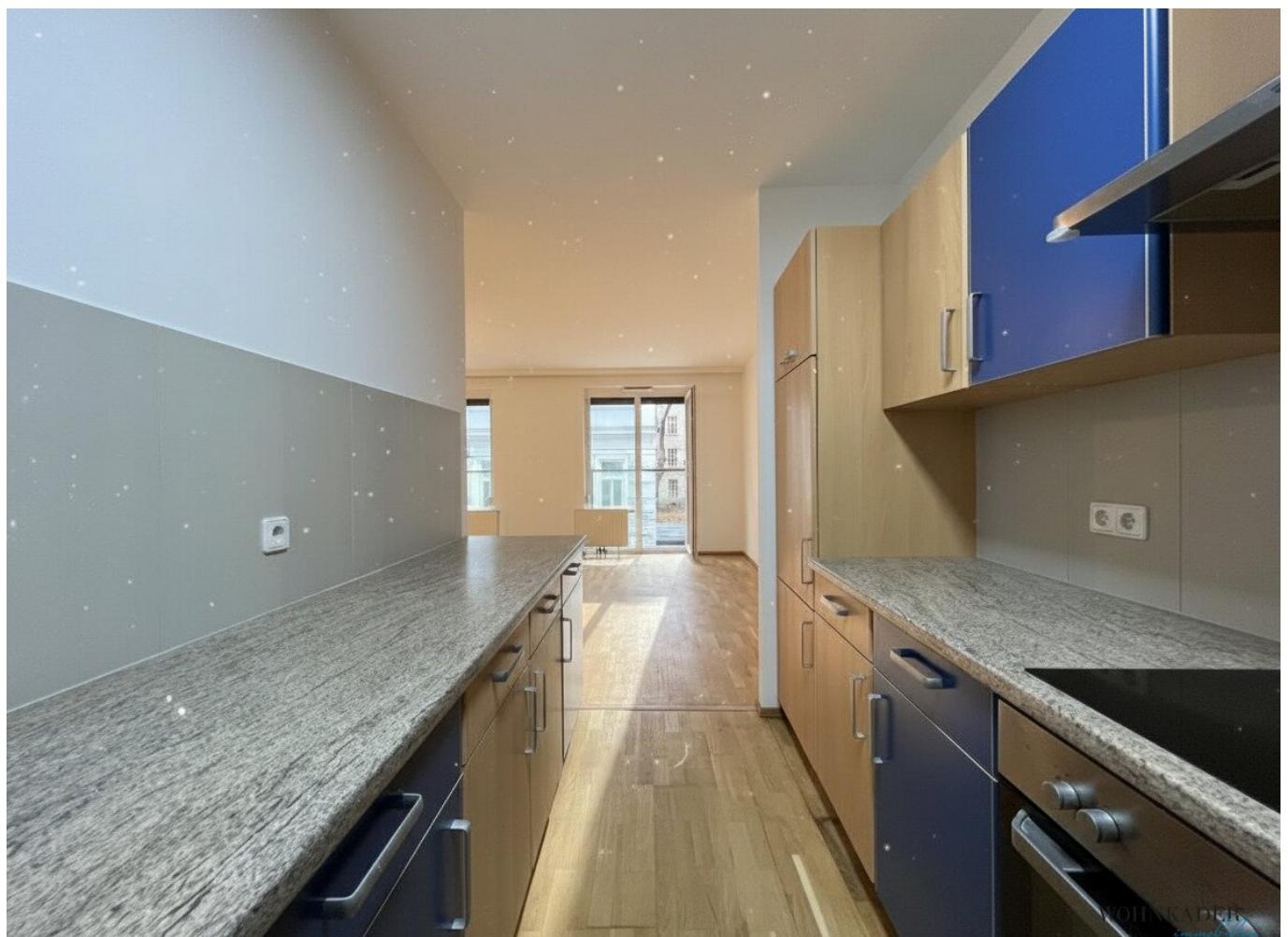
WOHNKADER
immobilien



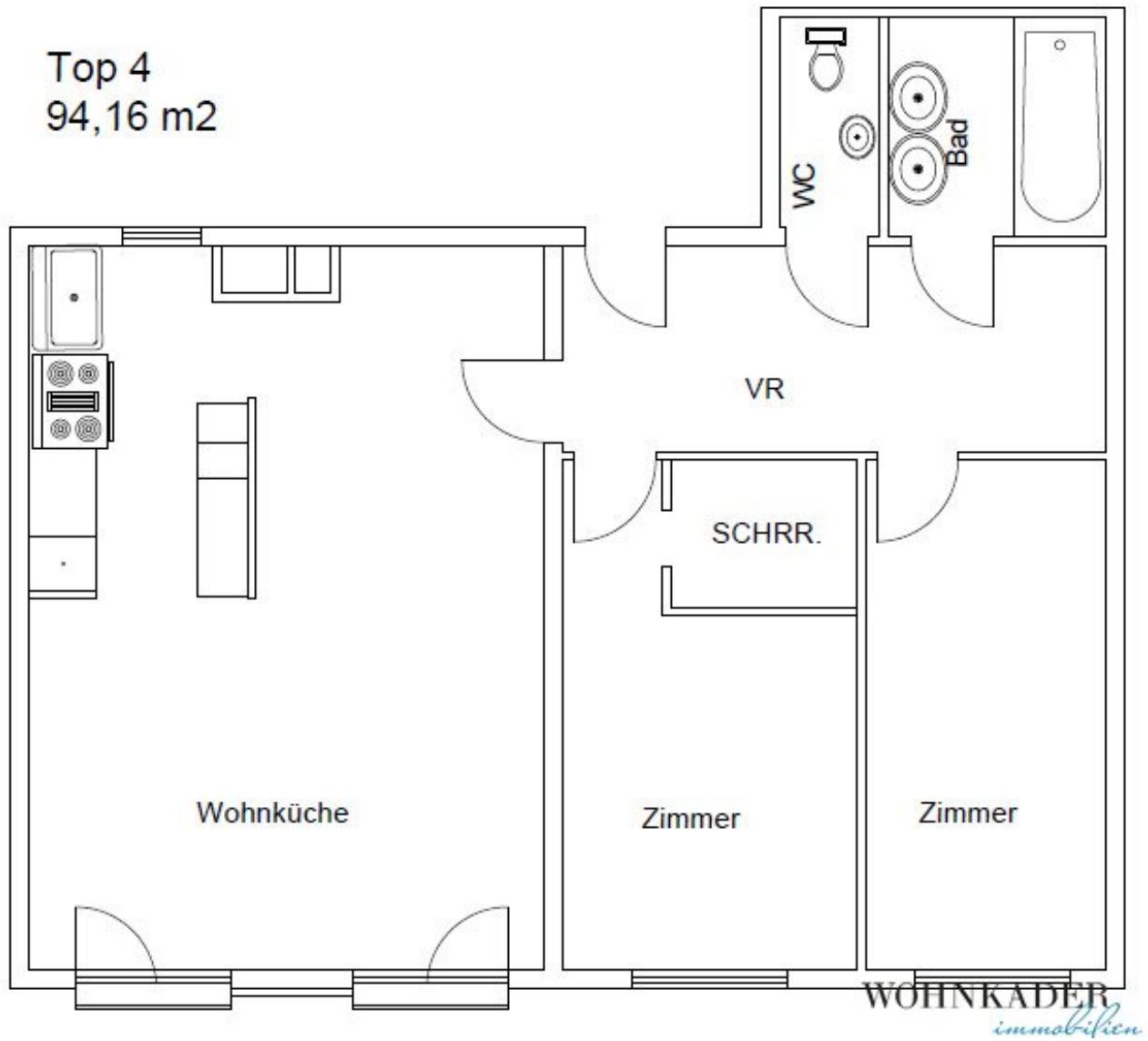








Top 4
94,16 m²



Objektbeschreibung

Diese attraktive **3-Zimmer-Wohnung** befindet sich im **2. Obergeschoss** eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr **2004** und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus **Helligkeit, Ruhe und urbaner Lage**.

Die Wohnung ist **straßenseitig in eine ruhige Seitengasse** orientiert und dank der **südseitigen Ausrichtung** besonders lichtdurchflutet. Große **boden tiefe Fenster mit französischem Balkon im Wohnzimmer** sorgen für ein angenehmes Wohngefühl und viel Tageslicht – auch mitten in der Stadt.

Das Herzstück der Wohnung bildet der **großzügige Wohn-Essbereich mit offener Küche**, der durch seine Fensterflächen eine freundliche und einladende Atmosphäre bietet und sich ideal zum Wohnen, Entspannen und Zusammenkommen eignet.

Zwei **getrennt begehbarer Schlafzimmer** bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. **Das Masterbedroom verfügt zusätzlich über eine begehbarer Garderobe**, die für extra Stauraum und hohen Wohnkomfort sorgt. Die Raumaufteilung ist funktional und gut durchdacht, ähnlich wie bei den hofseitigen Einheiten im selben Haus.

Das **moderne Badezimmer mit Badewanne** sowie ein **separates WC mit Handwaschbecken** runden das stimmige Raumkonzept ab und unterstreichen den hohen Wohnkomfort.

Highlights auf einen Blick

- Baujahr 2004 – modernes, gepflegtes Wohnhaus
- 2. Obergeschoss
- In ruhige Seitengasse orientiert
- Südseitige Ausrichtung – sehr hell
- Großzügiger Wohnraum mit offener Küche
- Bodentiefe Fenster mit französischem Balkon im Wohnzimmer

- Zwei getrennt begehbarer Schlafzimmer
- Begehbarer Garderobe im Masterbedroom
- Modernes Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC mit Handwaschbecken
- Ruhige Lage bei gleichzeitig sehr guter Infrastruktur

Diese Wohnung vereint **moderne Architektur, durchdachte Raumaufteilung und urbanes Wohnen in ruhiger Lage** – ideal für Paare, Singles oder kleine Familien, die Wert auf Qualität, Licht und Wohnkomfort legen.

Vertragsdetails

- **Befristung:** 5 Jahre (Verlängerung möglich)
- **Kaution:** EUR 6.500,-
- **Vertragskosten einmalig:** EUR 300,- + USt

Mitaufstellung

- **Nettomiete:** EUR 1.506,56
- **Betriebskosten (netto):** EUR 242,00
- **Kaltwasser Akonto monatlich netto:** EUR 55,00
- **Zwischensumme netto:** EUR 1.803,56
- **zzgl. 10 % USt:** EUR 180,36
- **Gesamtbelastung:** EUR 1.983,92

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

- **Warmwasserkosten Akonto Netto: € 50,00 zuzüglich 10% UST: Gesamt € 55,00**

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

Bright 3-Room Apartment with French Balcony – Quiet, Sunny & Urban

This attractive **3-room apartment** is located on the **2nd floor** of a well-maintained residential building built in **2004** and impresses with a successful combination of **brightness, tranquility, and urban living**.

The apartment faces the street but is oriented toward a **quiet side street**. Thanks to its **south-facing orientation**, it is exceptionally bright. Large **floor-to-ceiling windows with a French balcony in the living room** create a pleasant living atmosphere and provide abundant natural light—even in the heart of the city.

The centerpiece of the apartment is the **spacious open-plan living and dining area with an open kitchen**, offering a welcoming and airy ambiance—ideal for everyday living, relaxing, and socializing.

Two **separately accessible bedrooms** allow for flexible use, whether as bedrooms, a children's room, or a home office. The **master bedroom additionally features a walk-in wardrobe**, providing extra storage space and a high level of comfort. The layout is functional and well thought out, similar to the courtyard-facing units within the same building.

A **modern bathroom with a bathtub**, as well as a **separate toilet with hand basin**, complete the harmonious layout and further enhance the overall living comfort.

Highlights at a Glance

- Built in 2004 – modern, well-maintained residential building
- 2nd floor
- Facing a quiet side street
- South-facing orientation – very bright
- Spacious living area with open kitchen
- Floor-to-ceiling windows with French balcony in the living room
- Two separately accessible bedrooms

- Walk-in wardrobe in the master bedroom
- Modern bathroom with bathtub
- Separate WC with hand basin
- Quiet location with excellent infrastructure

This apartment combines **modern architecture, a well-designed floor plan, and urban living in a peaceful setting**—ideal for couples, singles, or small families who value quality, light, and comfort.

Contract Details

- **Fixed-term lease:** 5 years (extension possible)
- **Security deposit:** EUR 6,500.00
- **One-time contract preparation fee:** EUR 300.00 + VAT

Rent Breakdown

- **Net rent:** EUR 1,506.56
- **Operating costs (net):** EUR 242.00
- **Cold water advance (net/month):** EUR 55.00
- **Subtotal net:** EUR 1,803.56
- **Plus 10% VAT:** EUR 180.36
- **Total monthly rent:** EUR 1,983.92

Additional Costs

- **Heating advance (net):** EUR 70.00
 - 20% VAT ? **Total:** EUR 84.00
- **Hot water advance (net):** EUR 50.00

- 10% VAT ? **Total:** EUR 55.00

Stack parking spaces in the building can be rented if required.

Monthly gross rent per parking space: EUR 144.00

?????? 3-????????? ?????? ? ?????????? ?????? — ???, ??????? ???????

?? ?????????????? 3-????????? ?????? ?????????? ?? 2-? ??? ????? ??????????

????? ??? 2004 ??? ?????????? ? ?????????? ?????? ?????????? ??????, ?????? ?

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

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

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

????? ?? ???? ?? ?????? ? ?????????? ?????? ?????? ? ?????????? ?????? ??????

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

????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????????? ?????????? ? ?????????? ? ?????? ?

????????? ??????, ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ? ?????? —

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

?? ?????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????????? ?????????? — ? ????????

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

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

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

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

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

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

????????? ????????????

- ??? ??????????: 2004 — ??????????, ?????? ?????? ????
- 2-? ????
- ?????????? ? ???? ?????? ?????? ??????
- ???? ?????? — ???? ?????? ?????? ???????

- ?????????? ??????? ? ??????? ??????
- ?????????? ??? ?? ??? ?? ?????? ? ?????????? ??????? ? ????????
- ??? ?????????? ??????
- ?????????? ? ??????? ??????
- ?????????? ?????? ??????? ? ???????
- ?????????? WC ? ????????????
- ????? ?????????? ??? ??????? ????????????????

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

?????? ????????

- ??? ??????: 5 ??? (?????????? ??????????)
- ??? (??????): EUR 6.500,-
- ?????????????? ?????????? ??????: EUR 300,- + ???

????????? ????

- ?????? ??????? ??????: EUR 1.506,56
- ?????????????????? ?????? (?????): EUR 242,00
- ??? ?? ??????? ??? (?????/???.): EUR 55,00
- ??? ??????: EUR 1.803,56
- ??? 10 % ???: EUR 180,36
- ??? ??????? ??????: EUR 1.983,92

????????????? ????

- ?????? ?? ?????????? (?????): EUR 70,00
 - 20 % ??? ? ?????: EUR 84,00
- ?????? ?? ??????? ??? (?????): EUR 50,00
 - 10 % ??? ? ?????: EUR 55,00

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

????????? ??????? ??? (?????) ?? ?????: EUR 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 <1.000m

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