

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



Objektnummer: 5561/2858

Eine Immobilie von Wohnkader GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

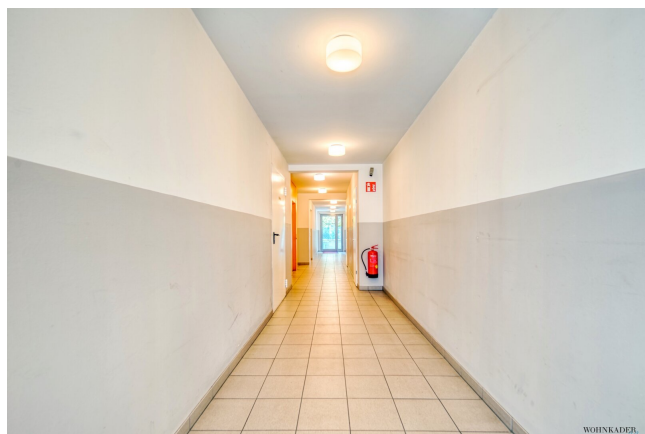
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2004
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	94,16 m ²
Nutzfläche:	94,16 m ²
Verkaufsfläche:	94,16 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 52,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,99
Gesamtmiete	1.983,92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

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

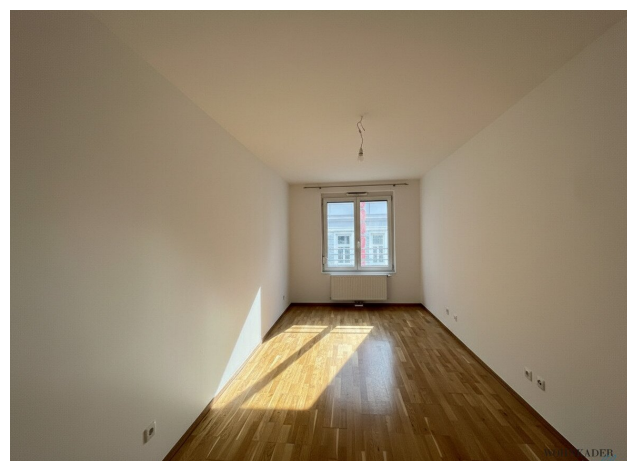
Ihr Ansprechpartner

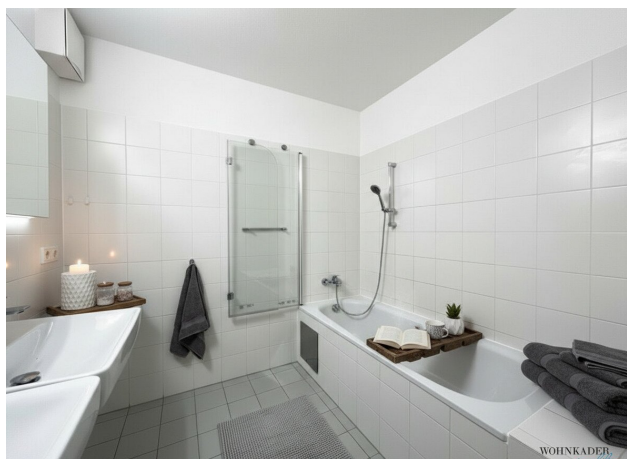


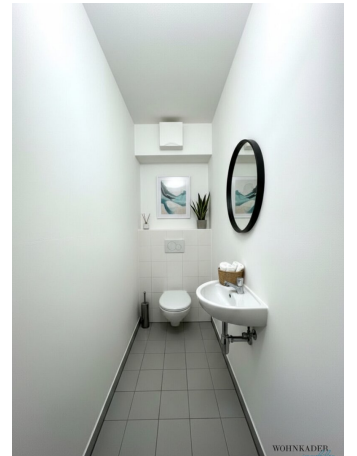
Mag. Mariya Stazic

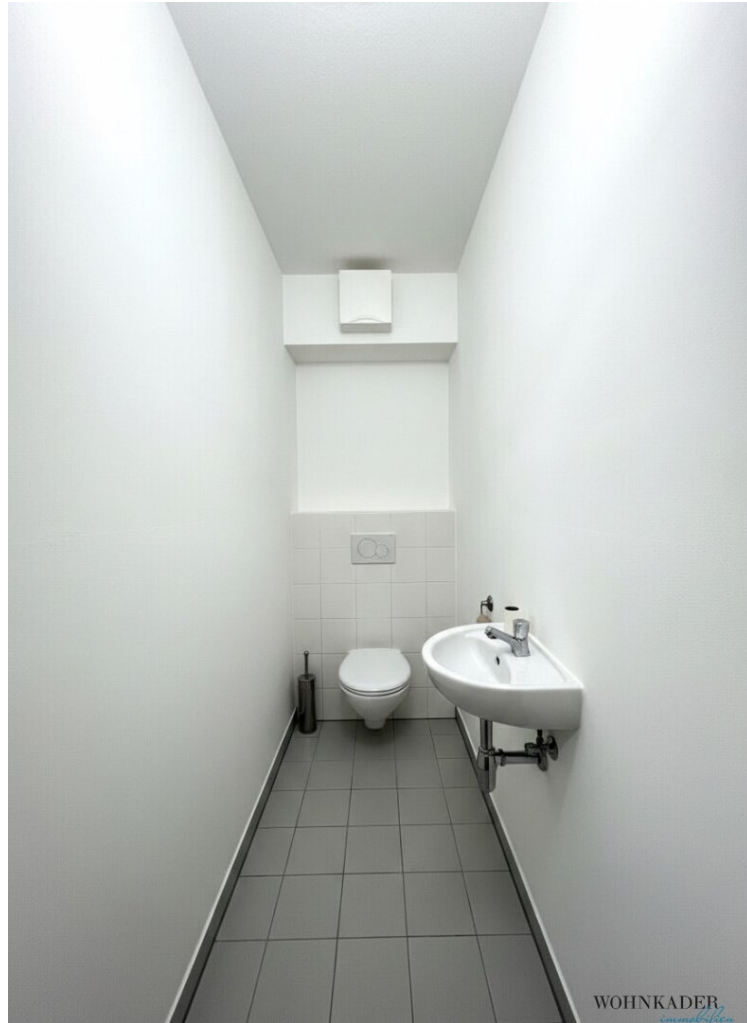








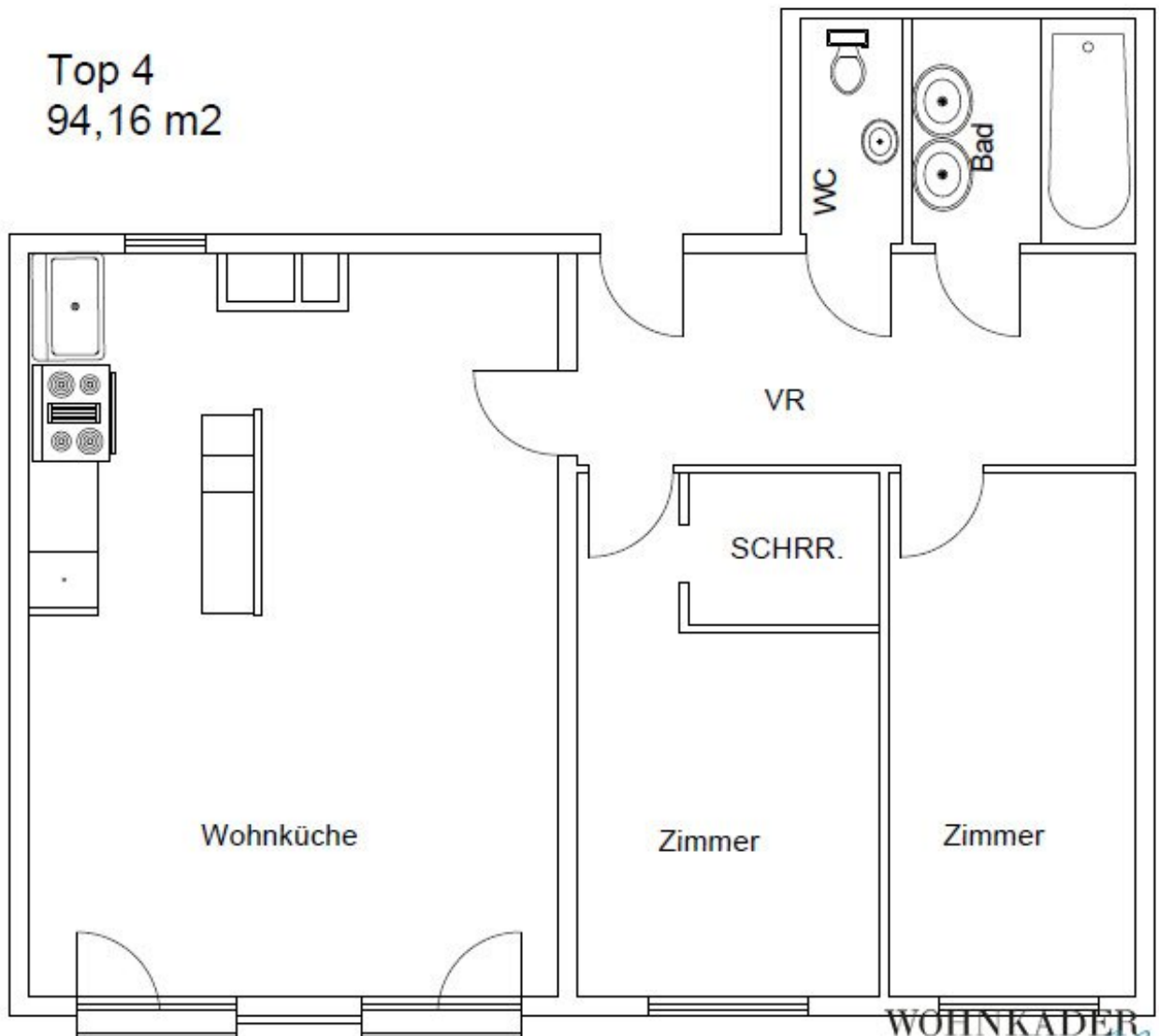








Top 4
94,16 m²



WOHNKADER
immobilien

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 **bodentiefe 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 begehbare Schlafzimmer** bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. **Das Masterbedroom verfügt zusätzlich über eine begehbare 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 begehbare Schlafzimmer
- Begehbare 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

Mietaufstellung

- **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