

**Wienerbergstraße: 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon ab  
SOFORT**



**Objektnummer: 3948**

**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>	1120 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	43,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	830,01 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	634,55 €
<b>Kaltmiete</b>	754,55 €
<b>Betriebskosten:</b>	120,00 €
<b>USt.:</b>	75,46 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



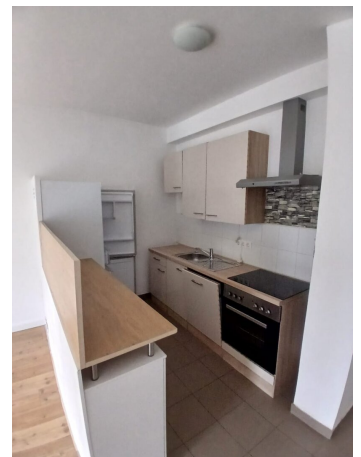
**Marissa Stifter**

PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE  
Rudolf-Zeller-Gasse 50-52 // 8 / 8  
1230 Wien

T +43 / 676 / 59 00 280  
H 0676 / 59 00 280

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur





# Objektbeschreibung

## 2-Zimmer Wohnung

### Beschreibung:

2 Zimmer-Wohnung mit Balkon und Wohnküche

### Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel:

Die Anbindung ist sehr gut und ermöglicht schnelle Wege in die umliegenden Stadtteile und ins Zentrum.

- **Buslinien:** 7A, 15A, 66A, N62, N8
- **U-Bahn-Station:** Philadelphiabrücke /Schedifkaplatz in nur wenigen Minuten erreichbar.
- **Straßenbahn** (Linie 62 und Wiener Lokalbahn)
- **Schnellbahn:** S1, S2, Railjet, BB

### Freizeitaktivitäten:

Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung.

- **Erholungsgebiet Wienerberg:** Das große Naherholungsgebiet mit einem Teich, Spazierwegen und Laufstrecken ist nur wenige **Minuten** entfernt.
- **Cineplexx Wienerberg:** Ein großes Kinocenter mit mehreren Sälen liegt in unmittelbarer Nähe.
- **Fitnesscenter:** Im Komplex der Twin Towers befindet sich ein John Harris

Fitnessstudio.

- **Gastronomie:** auf der Meidlinger Hauptstraße und auch in der Wienerberg City gibt es eine Vielzahl an Restaurants und Cafés.

### **Anbindung mit dem Auto:**

Die Lage ist ideal für Pendler und Personen, die auf das Auto angewiesen sind.

- **Schnelle Anbindung an das Autobahnnetz:** Die Triester Straße (B17) verläuft direkt am Komplex und ermöglicht eine sehr schnelle Anbindung an die Südautobahn (A2), die Südosttangente (A23) und die Wiener Außenringautobahn (A21).
- **Parkmöglichkeiten:** Im Business Park Vienna stehen in der Regel ausreichend Parkplätze in den hauseigenen Garagen zur Verfügung.

### **Entfernungen:**

Die Entfernungen zu den wichtigsten Verkehrsknotenpunkten und zum Stadtzentrum sind wie folgt:

- **Stadtzentrum (Stephansplatz):**
  - Mit dem Auto: **ca. 7-8 km** (Fahrzeit je nach Verkehrslage 20-30 Minuten)
  - Mit öffentlichen Verkehrsmitteln: **ca. 30-35 Minuten**
- **Hauptbahnhof Wien:**
  - Mit dem Auto: **ca. 4 km** (Fahrzeit 10-15 Minuten)
  - Mit öffentlichen Verkehrsmitteln: **ca. 15 Minuten** (direkte Buslinie 65A)
- **Flughafen Wien-Schwechat:**
  - Mit dem Auto: **ca. 20-25 km** (Fahrzeit 20-30 Minuten)
  - Mit öffentlichen Verkehrsmitteln: **ca. 45-60 Minuten** (Bus zum Hauptbahnhof,

von dort mit Railjet oder S-Bahn)

### **Sonstige Infrastruktur:**

- Zahlreiche Restaurants, Bäckereien und Cafés sind vorhanden.
- **Dienstleistungen:** Post, Banken und Ärzte befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung.

### **Konditionen:**

Mietbeginn: ab sofort möglich; Befristung: 3 Jahre;

Kündigungsverzicht: 1 Jahr; Kündigungsfrist: 3 Monate;

Gesamtmiete: € 830,- (inkl. Betriebskosten, und die anteilig anfallende USt.).

Kaution: € 3 Monatsmieten,-- / Mietvertragserstellungskosten: € 360,-- (inkl. MwSt.)

Gas und Strom: wird auf den Mieter umgemeldet und sind nicht im Mietpreis enthalten;

TV- und Internet sind nicht inkludiert; Eine Haushaltsversicherung wird empfohlen;

### **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 bitten Sie daher um eine Email Anfrage an: **stifter@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>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.