

**UNBEFRISTETE Traumwohnung im DG mit großer
Terrasse nahe Karsplatz!**



Objektnummer: 3992

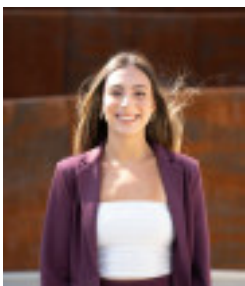
**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic
Radisa (Inh. & GF)**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Brucknerstraße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1907
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	99,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Gesamtmiete	2.796,18 €
Kaltmiete (netto)	2.305,00 €
Kaltmiete	2.541,98 €
Betriebskosten:	202,53 €
USt.:	254,20 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Marissa Stifter

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









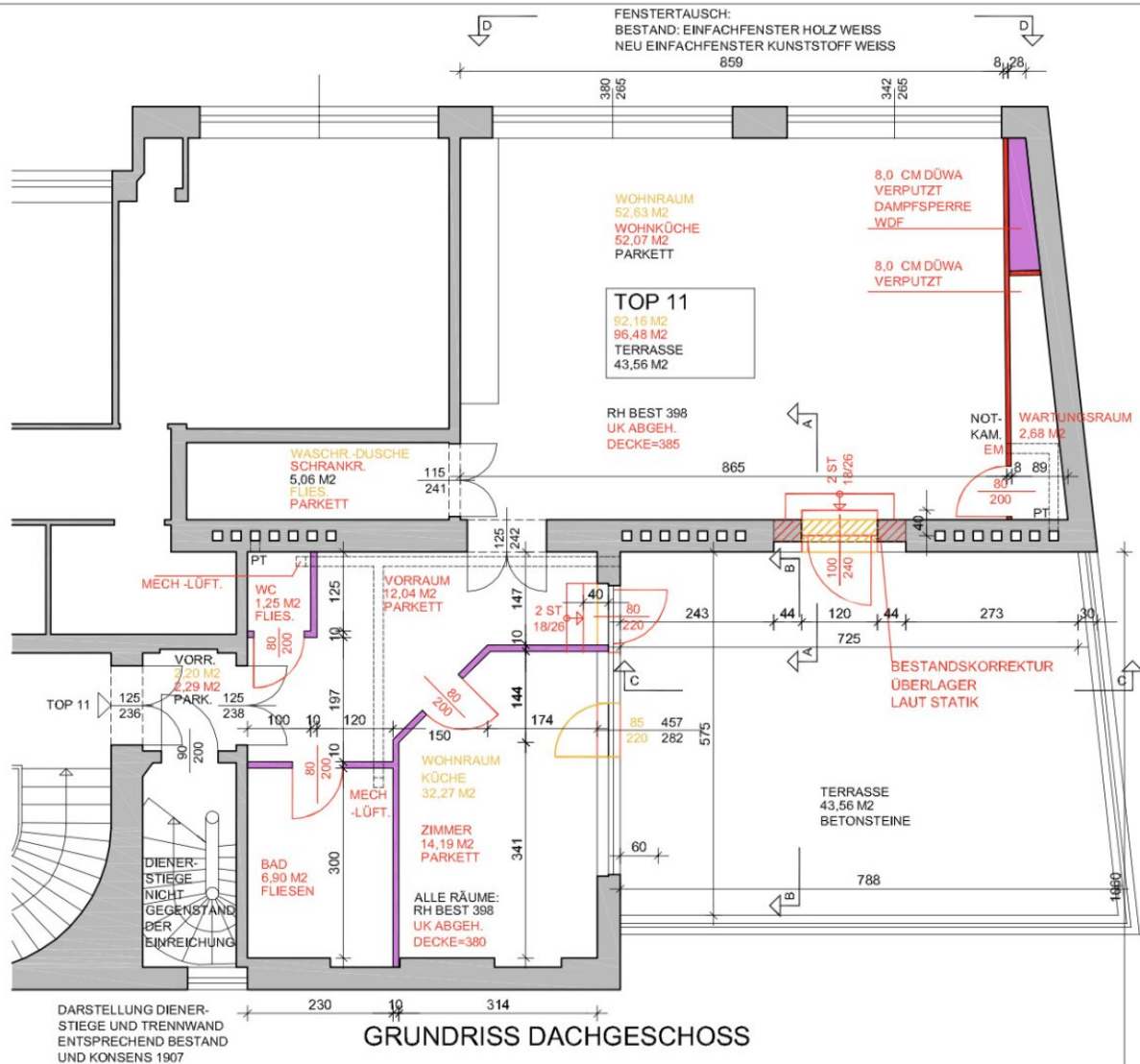












Objektbeschreibung

Traumhafte DG-Wohnung mit großer, gepflegter Terrasse und Lift im Gebäude!

Beschreibung:

Schon beim Betreten dieser außergewöhnlichen Wohnung wird klar: Hier erwartet Sie ein echtes Wohnhighlight! Sie gelangen zunächst in ein großzügiges Vorzimmer, das nicht nur viel Platz bietet, sondern auch durch einen praktischen, rechts gelegenen Abstellbereich ergänzt wird – ideal, um eine stilvolle Garderobe zu integrieren.

Von hier aus öffnet sich der einladende Vorraum, der Sie harmonisch in alle Bereiche der Wohnung führt. Gleich zu Ihrer Linken befindet sich ein separates WC mit Handwaschbecken. Auf der rechten Seite erwartet Sie das elegant ausgestattete Badezimmer: eine Kombination aus großzügiger Dusche und Badewanne, ergänzt durch ein Doppelwaschbecken mit langem Spiegel. Ein besonderes Extra bietet die integrierte Infrarot-Deckenheizung, die vor allem an kühleren Tagen für angenehme Wärme nach dem Duschen sorgt.

Weiter gelangen Sie in ein ca. 14 m² großes Zimmer, das sich hervorragend als Schlafzimmer eignet. Es überzeugt nicht nur durch seine angenehme Größe, sondern auch durch den Blick auf die beeindruckende Dachterrasse.

Das Herzstück der Wohnung bildet jedoch das großzügige, rund 52 m² große Wohnzimmer mit integrierter Wohnküche. Dieser lichtdurchflutete Raum bietet ein unvergleichliches Wohngefühl und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Die derzeitige Mieter*in hat hier eine moderne Kücheninsel mit Sitzgelegenheiten integriert, die bei Interesse gegen Ablöse übernommen werden kann. Zusätzlich befindet sich auf der linken Seite ein länglicher, knapp 5 m² Raum, der sich ideal als begehbare Kleiderschrank nutzen lässt. Ein weiterer, praktischer Abstellraum am Ende des Wohnzimmers sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Vorraum aus gelangen Sie auf die beeindruckende, ca. 43 m² große Dachterrasse. Diese wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet und gepflegt und bietet eine perfekte Oase zum Entspannen. Viele der dort befindlichen Elemente können ebenfalls gegen Ablöse übernommen werden – Details dazu gerne im Rahmen einer Besichtigung.

Abgerundet wird dieses Wohnjuwel durch seine außergewöhnliche Helligkeit, die ruhige Lage

sowie zahlreiche Fensterflächen, die für ein freundliches, lichtdurchflutetes Ambiente sorgen. Für zusätzlichen Komfort sorgen Klimageräte im Wohn- und Schlafzimmer.

Eine echte Traumwohnung mit durchdachtem Grundriss, großzügigen Flächen und einer Dachterrasse, die ihresgleichen sucht.

Lage:

Das Refugium im 4. Bezirk von Wien liegt nur wenige Gehminuten von der Karlskirche und der U1 (U-Bahn) Station "Karlsplatz" entfernt. Trotz der ruhigen Gegend, bietet sich also eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten und sehr guten Verkehrsanbindungen (U1, U4, U2) an. Außerdem befindet sich neben Restaurants und anderen Freizeitaktivitäten ebenfalls die TU (Technische Universität Wiens) in fast greifbarer Nähe!

Konditionen:

Vermietet wird auf **UNBEFRISTETE Zeit** ab **MAI/JUNI 2026**;

Kündigungsverzicht: 1 Jahr; Kündigungsfrist: 3 Monate;

Gesamtmiete (inkl. BK, Lift und Steuern): **€ 2.796,18**

Kaution: € 8.400,- // provisionsfrei für den Mieter!

Die Heiz- und Warmwasserkosten (Gas), sowie der Strom kommen extra zur Miete hinzu.

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.