

**Renovierte und 3-Zimmer-Wohnung nahe Sobieskiplatz ab  
Juni / Juli 2026 zur Miete!**



**Objektnummer: 3990**

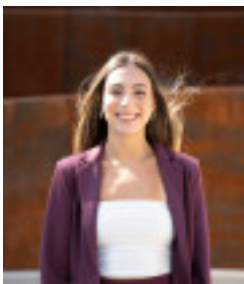
**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic  
Radisa (Inh. & GF)**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sechsschimmelgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1958
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,24 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 94,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	1.690,00 €
Kaltmiete (netto)	1.500,71 €
Kaltmiete	1.672,79 €
Betriebskosten:	133,88 €
USt.:	17,21 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

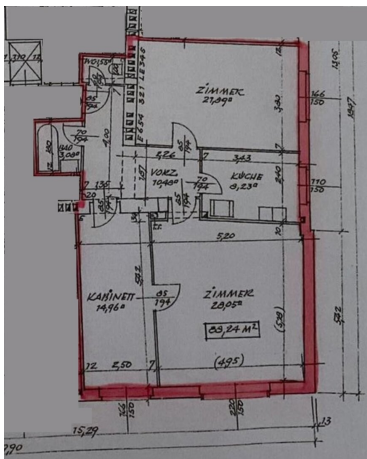
## Ihr Ansprechpartner



**Marissa Stifter**



KI-verbessert: Einrichtungsbeispiel





AI 生成



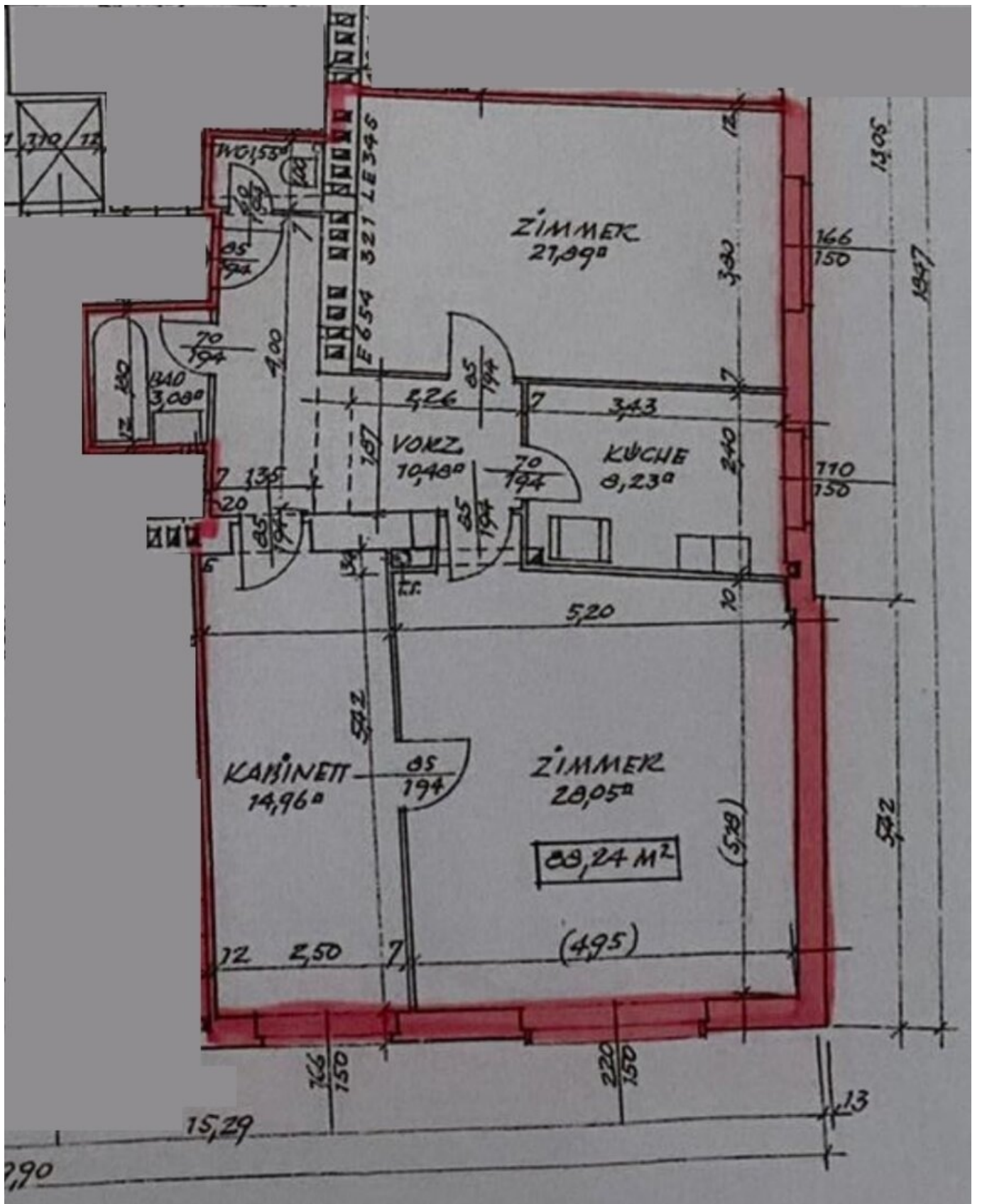
WIR ÜBERNEHMEN KEINE GEWÄHR FÜR EINE ORIGINALGETREUE DARSTELLUNG ALLER ARTIKEL. FABRISCHE UND KONSTRUKTIVE ABWEICHUNGEN SIND MÖGLICH.



WIR ÜBERNEHMEN KEINE GEWÄHR FÜR EINE ORIGINALGETREUE DARSTELLUNG ALLER ARTIKEL. FARBliche UND KONSTRUKTIVE ABWEICHUNGEN SIND MÖGLICH.







## Objektbeschreibung

### Helle 3-Zimmer-Wohnung im 5. Liftstock mit Stadtblick und separater Küche ab Juni 2026

#### Hinweise:

Die Wohnung wird in Mai saniert: neue Küche, neue Böden (Fliesen im Bad, WC, Küche und Gang), neue Elektrik.

Bezug ab voraussichtlich Juni / Mitte Juni möglich. Keine WG's erwünscht!

Die Bilder wurden zum Teil mit KI verbessert und dienen der besseren Visualisierung und als Einrichtungsbeispiel!

Zur Vermietung gelangt diese gut geschnittene und zentral begehbare 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 88,24 m<sup>2</sup>, gelegen im 5. Liftstock eines gepflegten Neubauhauses! Die Wohnung wird in einem sanierten Zustand, somit Erstbezug nach Sanierung vermietet!

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum. Von hier aus sind alle Räume separat begehbar. Die Wohnung überzeugt durch ihren freundlichen Charakter, helle Räume sowie einen schönen Stadtblick. Der Wohnbereich, sowie die beiden Schlafzimmer – bestehend aus einem großzügigen Wohnzimmer, einem Schlafzimmer mit Garderobenschrank und einem weiteren, kleineren Zimmer (ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer) – bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Platz.

Die separat gelegene Küche mit Fenster wird komplett neu gemacht und ausgestattet. Sie wird über alle Geräte des täglichen Bedarfs verfügen (siehe Visualisierungen).

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken sowie einem Spiegelschrank ausgestattet.

Die Toilette befindet sich separat beim Eingangsbereich.

Ein Kellerabteil ist vorhanden.

## **Ausstattung im Überblick:**

neue Küche mit Geräten

neue Elektrik

neue Verfliesung

Parkettböden in den Wohnräumen

Fliesen in Bad und WC

Gasetagenheizung (Vaillant)

Gegensprechanlage & Zusatzschloss

Kabelanschluss (UPC) & Telefonanschluss

## **Lage & Verkehrsanbindung:**

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur und optimaler Anbindung. In unmittelbarer Nähe stehen Ihnen die **Buslinie 40A**, die **U-Bahnlinie U6 (Station Nussdorfer Straße)** sowie die **Straßenbahnlinien 33, 38 und 41** zur Verfügung. **Schottentor** ist in nur etwa **10 Minuten erreichbar**, wodurch eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt gewährleistet ist.

## **Konditionen:**

**Miete** inkl. Betriebskosten, Lift, Steuern und Abgaben beträgt: € 1.690,—

**Kaution:** € 5.070,— // Mietvertragserstellungskosten: € 360,— (inkl. 20% MwSt.)

Vermietet wird auf **4 Jahre (mit Option auf Verlängerung) ab voraussichtlich Juni / Mitte Juni 2026**

**Kündigungsverzicht:** 12 Monate; **Kündigungsfrist:** 3 Monate;

TV & Internet, Gas und Strom werden auf den Mieter umgemeldet. Gerne helfen wir Ihnen

weiter!

Eine Haushaltsversicherung wird empfohlen.

## **Kontakt:**

Bitte beachten Sie, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeitet werden können.

Für weitere Informationen sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins senden Sie bitte eine schriftliche Anfrage an: [stifter@pr-immobilien.at](mailto: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>

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