

**Moderne, lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung im 4.
Liftstock – Nähe Karmelitermarkt**



Objektnummer: 5561/2909

Eine Immobilie von Wohnkader GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

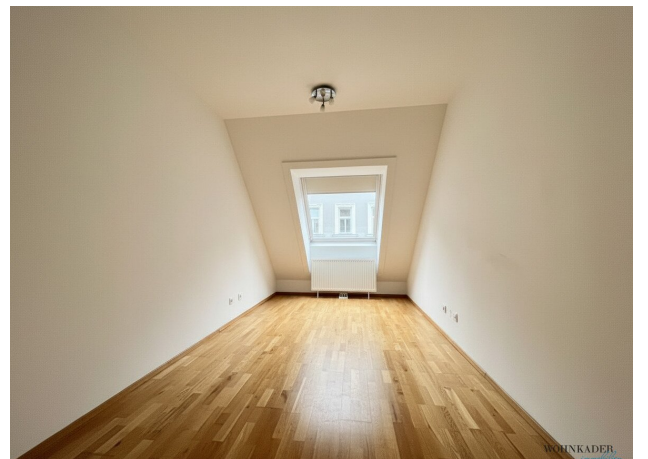
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2004
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,25 m ²
Nutzfläche:	78,25 m ²
Verkaufsfläche:	78,25 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 52,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,99
Gesamtmiete	1.569,57 €
Kaltmiete (netto)	1.173,75 €
Kaltmiete	1.426,88 €
Betriebskosten:	210,89 €
USt.:	142,69 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Mariya Stazic



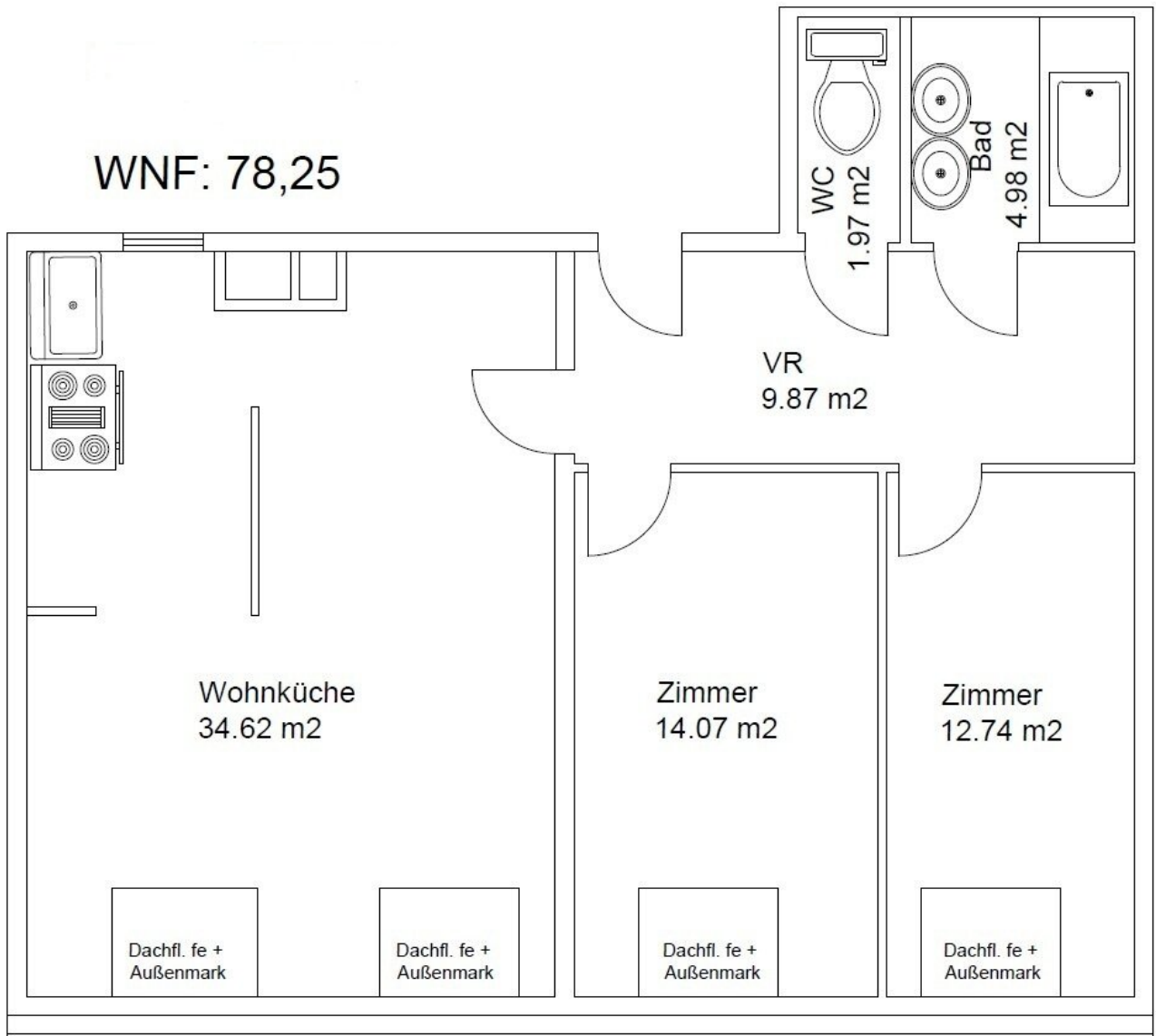




WOHNKADER
smart living



WNF: 78,25



Objektbeschreibung

Diese wunderschöne, moderne 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses aus dem Baujahr 2004 und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnatmosphäre sowie eine angenehm ruhige Lage.

Die Wohnung liegt in einer wenig befahrenen Seitengasse, wodurch Sie hier ein besonders entspanntes und ruhiges Wohngefühl genießen – mitten in der Stadt und dennoch fernab vom Trubel.

Alle Räume sind großzügig geschnitten und dank großer Fensterflächen lichtdurchflutet. Das Herzstück der Wohnung bildet der offene Wohn- und Essbereich mit moderner Küche, der viel Platz zum Leben, Entspannen und Zusammensein bietet.

Zwei separat begehbare Schlafzimmer ermöglichen eine flexible Nutzung – ideal als Hauptschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.

Das moderne Badezimmer mit Badewanne sowie das separate WC sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag. Der schöne Grünblick, die ruhige Umgebung sowie die hochwertige Bauweise machen diese Wohnung zu einem echten Wohnjuwel.

Highlights auf einen Blick:

- Baujahr 2004 – modernes, gepflegtes Wohnhaus

2. Obergeschoss mit Lift

- Ruhige Lage in wenig befahrener Gasse
- Großzügiger Wohn-Essbereich mit offener Küche
- Sonnige, lichtdurchflutete Räume mit Grünblick

- Zwei getrennt begehbare Schlafzimmer
- Modernes Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Hoher Wohnkomfort und optimale Raumaufteilung

Diese Wohnung vereint modernes Wohnen, eine perfekte Raumaufteilung und eine ausgezeichnete Ruhelage – ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles.

Mietaufstellung:

Miete netto: € 1.173,75

Betriebskosten-Akonto netto: € 210,89

Kaltwasserkosten netto: € 42,24

Gesamt netto: € 1.426,88

zzgl. USt.: € 142,69

Gesamtmiete brutto: € 1.569,57

zzgl. Heiz- und Warmwasser-Akonto brutto: € 132,50

Vertragserrichtungskosten einmalig: € 300,00 zzgl. USt.

Kautions: € 5.500,00

Ein oder mehrere Stapelparkplätze im Haus nebenan können optional angemietet werden.

Monatliche Miete brutto: € 144,00

Ein exklusives Wohnambiente erwartet Sie in dieser attraktiven Wohnung – Ihr neues Zuhause in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage Wiens.

Modern, light-filled 3-room apartment on the 4th floor with elevator – quiet location

This beautiful and modern 3-room apartment is situated on the 4th floor of a well-maintained residential building constructed in 2004 and impresses with its well-designed layout, bright living atmosphere, and pleasantly quiet surroundings.

Located in a low-traffic side street, the apartment offers a relaxed and peaceful living environment – right in the city yet away from the hustle and bustle.

All rooms are generously proportioned and flooded with natural light thanks to large windows. The highlight of the apartment is the spacious open-plan living and dining area with a modern kitchen, providing plenty of space for everyday living, entertaining, and relaxing.

Two separately accessible bedrooms offer flexible use – ideal as a master bedroom, children's room, guest room, or home office.

The modern bathroom with bathtub and the separate toilet add to the high level of living comfort. The thoughtful layout, quiet surroundings, and pleasant green outlook make this apartment a true residential gem.

Highlights at a glance:

- Year of construction: 2004 – modern, well-maintained building
- 4th floor with elevator
- Quiet location in a low-traffic street
- Spacious living and dining area with open kitchen
- Bright, sunny rooms with green views
- Two separately accessible bedrooms
- Modern bathroom with bathtub

- Separate toilet
- Excellent layout and high living comfort

This apartment perfectly combines modern living, an ideal floor plan, and a peaceful location – ideal for couples, small families, or discerning singles.

Monthly Rent Breakdown:

Net rent: €1,173.75

Operating costs advance payment (net): €210.89

Cold water costs (net): €42.24

Total net rent: €1,426.88

Plus VAT: €142.69

Total gross rent: €1,569.57

Plus heating and hot water advance payment (gross): €132.50

One-time contract preparation fee: €300.00 plus VAT

Security deposit: €5,500.00

One or more stack **parking spaces** can be rented in the neighbouring building.

Monthly rent (gross): € 144.00

An exclusive living atmosphere awaits you in this attractive apartment – your new home in a quiet yet vibrant location in Vienna.

????????????? ???????? 3-????????????? ?????????? ?? 4-? ?????? ? ??????? ? ?????? ??????

??? ?????????????? ?????????????? 3-????????????? ?????????? ??????????????? ?? 4-? ?????? ??????????????

?????? ???? 2004 ???? ?????????? ? ??????????? ????????????? ?????????????, ???????
???????????? ? ????????? ?????????.

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

??? ????????? ????????????? ? ?????????? ?????????????? ??????? ?????????? ????????? ??????. ??????
????????? ????????????? ????????????? ??????????-????????? ? ?????????? ?????????????? ???????,
????????? ?????????? ????????????? ?????????????? ??? ??????, ??????? ? ??????? ???????.

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

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

????????? ?????????????????:

- ??? ?????????????: 2004 — ?????????????? ????????????? ???
- 4-? ?????, ?????
- ?????? ?????????????????? ?? ?????????????????? ??????
- ?????????????? ??????????-????????? ? ?????????? ???????
- ?????????? ?????????????? ?????????? ? ?????? ?? ???????
- ??? ?????????? ? ?????????????? ???????
- ?????????????????? ?????????? ?????????? ? ???????
- ?????????????? ???????
- ?????????? ?????????? ?????????? ? ?????????? ??????????????

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