

## Vollmöblierte 2 Zimmer Loggiawohnung in 1020 Wien



Titelbild

**Objektnummer: 1799/219**

**Eine Immobilie von Die IMMOREI**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien, Leopoldstadt
<b>Baujahr:</b>	2008
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	56,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 30,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,03
<b>Gesamtmiete</b>	1.299,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.171,07 €
<b>Kaltmiete</b>	1.299,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	127,93 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

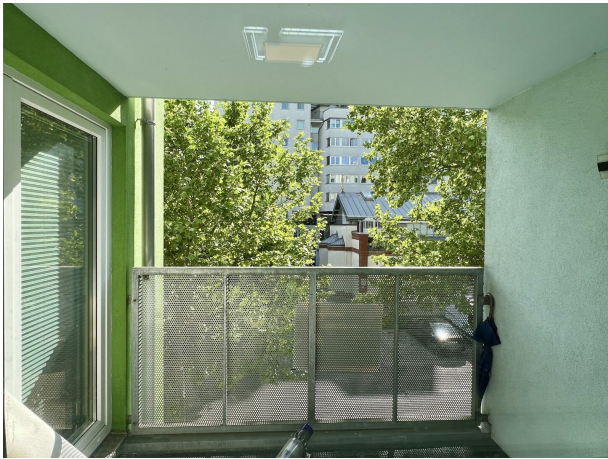


**Arber Arifaj**

Die IMMOREI

















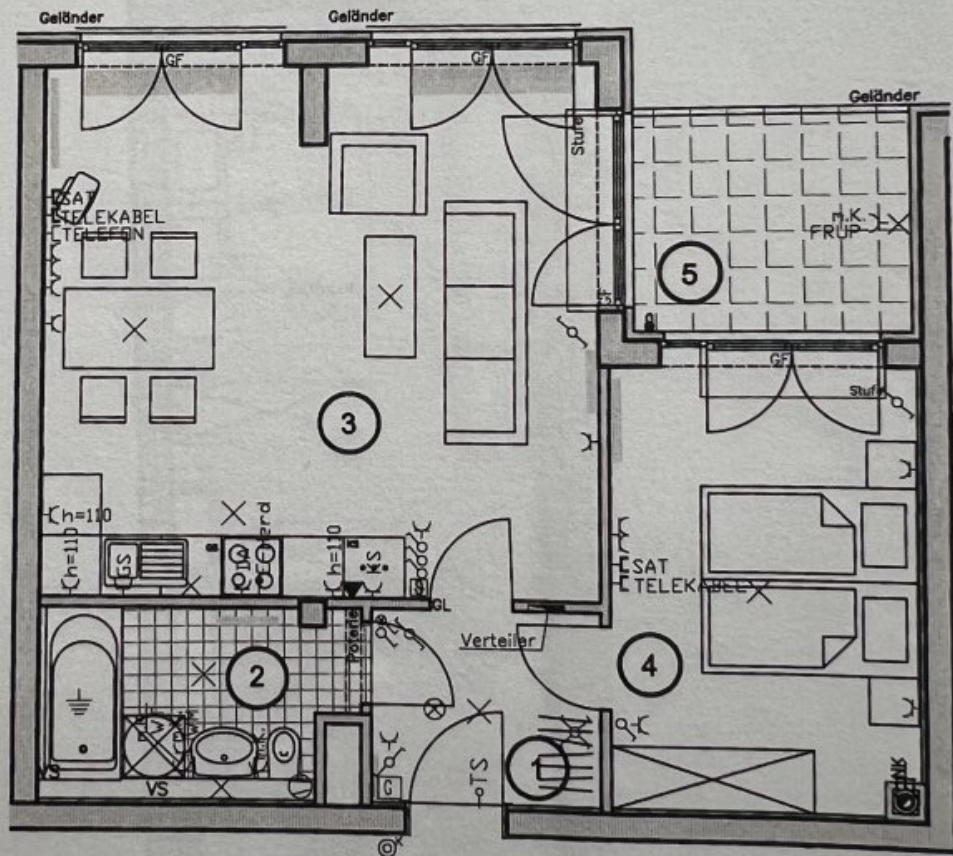


A photograph of a green chalkboard. A small, rectangular white paper sign is taped to the center of the board. The sign has the word "Spielraum" written on it in a simple, black, sans-serif font. The right edge of the board shows a metal hinge or fastener.

Spielraum

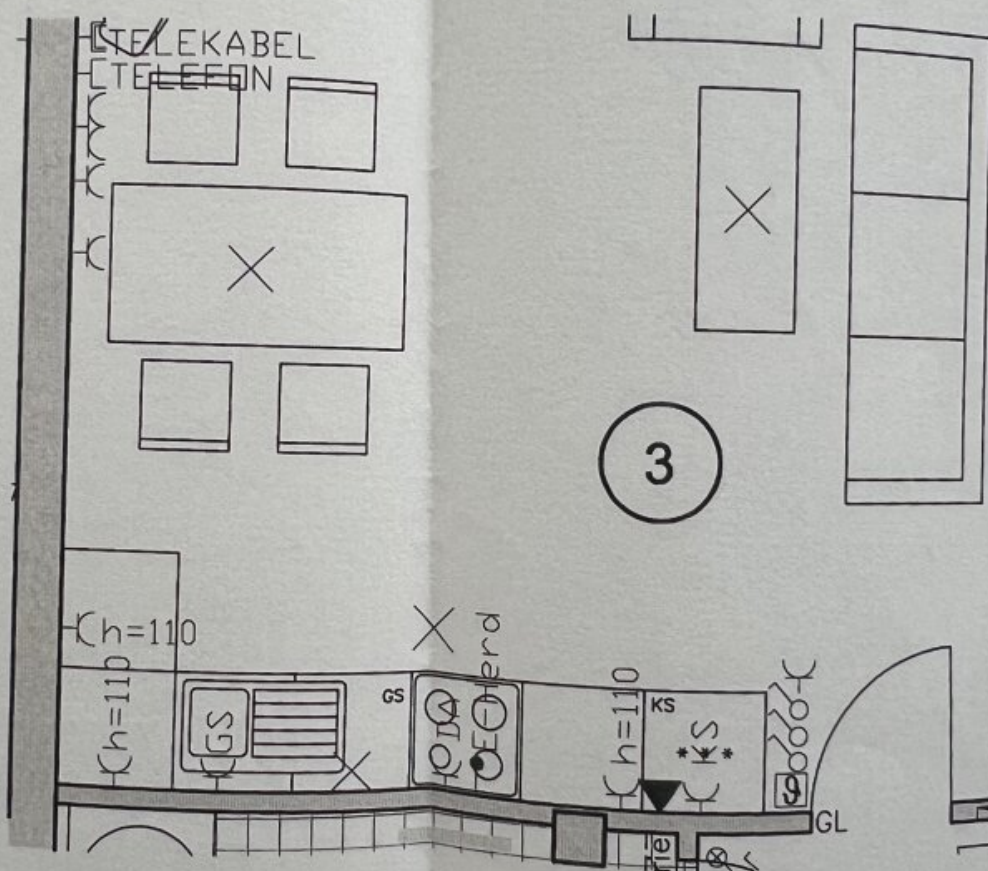
# 2.STOCK

1:100



# Küche

1:50



WOHNUNG TOP NR.:



## Objektbeschreibung

Hier ist das gewünschte Exposé für die Wohnung in der Engerthstraße 171, erstellt im Stil Ihrer Vorlage und basierend auf den tatsächlichen Daten der Datei sowie des ersten Abschnitts.

### **Voll möbliert, barrierefrei und ab sofort bezugsfertig!**

Zur Vermietung gelangt eine **perfekt geschnittene, lichtdurchflutete 2-Zimmer-Loggiawohnung** im 2. Liftstock eines modernen Neubaus aus dem Jahr 2008 in urbaner Lage des 2. Wiener Gemeindebezirks. Die Wohnung ist absolut **barrierefrei sowie rollstuhlgerecht** ausgeführt und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

**Besonderes Highlight:** Die Wohnung wird **vollmöbliert** übergeben (bis auf das Bett aus hygienischen Gründen und gegen eine Ablöse) – ideal für alle, die ohne Umzugsstress sofort einziehen und sich in ihrem neuen Zuhause wohlfühlen wollen.

#### Raumaufteilung

Auf ca. **56 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche** bietet die Wohnung modernen Wohnkomfort:

- **Wohnküche (ca. 29 m<sup>2</sup>):** Großzügiger Wohn-Essbereich mit einer komplett ausgestatteten, offenen Einbauküche.
- **Schlafzimmer (ca. 12 m<sup>2</sup>):** Ruhig gelegen mit direktem Zugang zur Loggia.
- **Loggia (ca. 5,72 m<sup>2</sup>):** Ihr privater Außenbereich in Südwest-Ausrichtung, inklusive Wasseranschluss für die einfache Bewässerung Ihrer Pflanzen.
- **Badezimmer:** Modern verliest, ausgestattet mit Dusche und WC.
- **Vorraum:** Einladender Eingangsbereich.
- **Kellerabteil:** ca. 5 m<sup>2</sup> zusätzlicher Stauraum.

#### Ausstattung

- **Voll möbliert:** Hochwertiges Mobiliar (Schränke, Essbereich, TV).
- **Technik:** Fast neue Gorenje Steamtech Waschmaschine (10 kg Fassungsvermögen)

im Bad.

- **Klima & Komfort:** Klimaanlage sowie mechanische Be- und Entlüftung vorhanden.
- **Böden:** Hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen, stilvolle Fliesen im Sanitärbereich.
- **Sonnenschutz:** Außenliegender Sonnenschutz sowie Rollläden an den Fenstern.
- **Sicherheit:** Alarmanlage in der Wohnung installiert.
- **Haus-Extras:** Fahrradraum, Kinderwagenraum und ein Kinderspielplatz im Innenhof.

## Lage

### Öffentliche Verkehrsanbindung (fußläufig erreichbar):

- **U-Bahn U1 „Vorgartenstraße“:** ca. 5–7 Gehminuten (direkte Verbindung zum Stephansplatz/Zentrum in nur wenigen Stationen).
- **U-Bahn U2 „Messe-Prater“:** ca. 8–10 Gehminuten (schnelle Anbindung Richtung Rathaus/Schottenring oder Seestadt).
- **Buslinien 11A und 11B:** Haltestellen in unmittelbarer Nähe (Verbindung Richtung Heiligenstadt bzw. Kaisermühlen).
- **Straßenbahnlinie 12:** Haltestelle "Haussteinstraße" in 1 Gehminute erreicht
- **Bahnhof Praterstern:** In kurzer Zeit erreichbar (S-Bahn-Stammstrecke, Regionalzüge und Fernverkehr).

### Nahversorgung & Kulinarik:

- **Märkte & Supermärkte:** Der beliebte **Vorgartenmarkt** mit seinen frischen regionalen Produkten und gemütlichen Standln ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Diverse Supermärkte (Billa, Spar, Hofer) befinden sich in direkter Umgebung.
- **Gastronomie:** Das charmante **Stuwerviertel** bietet eine Vielzahl an modernen Cafés, urigen Wirtshäusern und hippen Restaurants.

### Freizeit & Erholung:

- **Grüner Prater:** Die „Lunge Wiens“ mit der Hauptallee liegt praktisch vor der Haustür und lädt zum Laufen, Radfahren oder für ausgedehnte Spaziergänge ein.
- **Donauinsel & Donaukanal:** Beide bieten im Sommer erstklassige Möglichkeiten zum Baden, Grillen oder für sportliche Aktivitäten.
- **Bildung & Wirtschaft:** Die **Wirtschaftsuniversität Wien (WU)** sowie das Messegelände sind fußläufig erreichbar, was die Gegend besonders attraktiv für ein junges, internationales Publikum macht.

## Mietkonditionen

- **Monatliche Gesamtbelastung: € 1.299,00** (inkl. Betriebskosten).
- **Hauptmietzins: € 1.171,07.**
- **Betriebskosten: € 127,93.**
- **Kautions:** 3 Bruttomonatsmieten.
- **Ablöse für Möbel: € 5.000,00 VB.**
- **Mietdauer:** 5 Jahre (mit Verlängerungsoption).

## Fazit

Diese moderne, vollausgestattete 2-Zimmer-Wohnung besticht durch ihre **hochwertige Ausstattung, Barrierefreiheit und die top Lage** im 2. Bezirk. Sie ist die perfekte Wahl für Singles oder Paare, die Wert auf Komfort, Sicherheit und eine sofortige Bezugsfähigkeit legen.

Interesse geweckt? Vereinbaren Sie jetzt Ihre unverbindliche Besichtigung – ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme unter **+43 660 494 65 15** oder [arifaj@immorei.at](mailto:arifaj@immorei.at)

**WIR SENDEN IHNEN GERNE AUF ANFRAGE WEITERE INFORMATIONEN, FOTOS UND PLÄNE!**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Vor- und

Nachname, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Die Wohnung ist aktuell vollständig möbliert. Die Möbel müssen **nicht zwingend mitgemietet** werden, wäre aber von Vorteil für Mieter und Vermieter. Eine teilweise oder vollständige Übernahme der Möblierung ist nach Absprache möglich.

Bitte beachten Sie weiters, dass wir Ihnen seit 13.06.2014 aufgrund einer neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Adressangaben zu diesem Objekt erst übermitteln können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer Anfrage ein E-Mail, in welchem Sie nach Anklicken des enthaltenen Links darüber aufgeklärt werden und diese Punkte bestätigen müssen. Danach erhalten Sie automatisch das Exposé zum Download. Diese Bestätigung müssen wir AUSNAHMSLOS einholen. Wir danken für Ihr Verständnis!

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass **ein wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis** besteht und wir **nicht als Doppelmakler agieren**.

Das **Bestellerprinzip** kommt zur Anwendung – das bedeutet, dass **keine Maklerprovision für Mieter:innen** anfällt (ausgenommen Suchaufträge).

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.