

**2-Zimmer-Altbauwohnung mit Freifläche | unbefristet | ab  
sofort | Nahe Hauptbahnhof**



Wohnküche

**Objektnummer: 668**

**Eine Immobilie von IMMOEKO OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	75,29 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.194,47 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	915,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.083,61 €
<b>Betriebskosten:</b>	168,61 €
<b>USt.:</b>	110,86 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Özge Kocabas**

IMMOEKO e.U  
Kurrentgasse 4/4  
1010 Wien

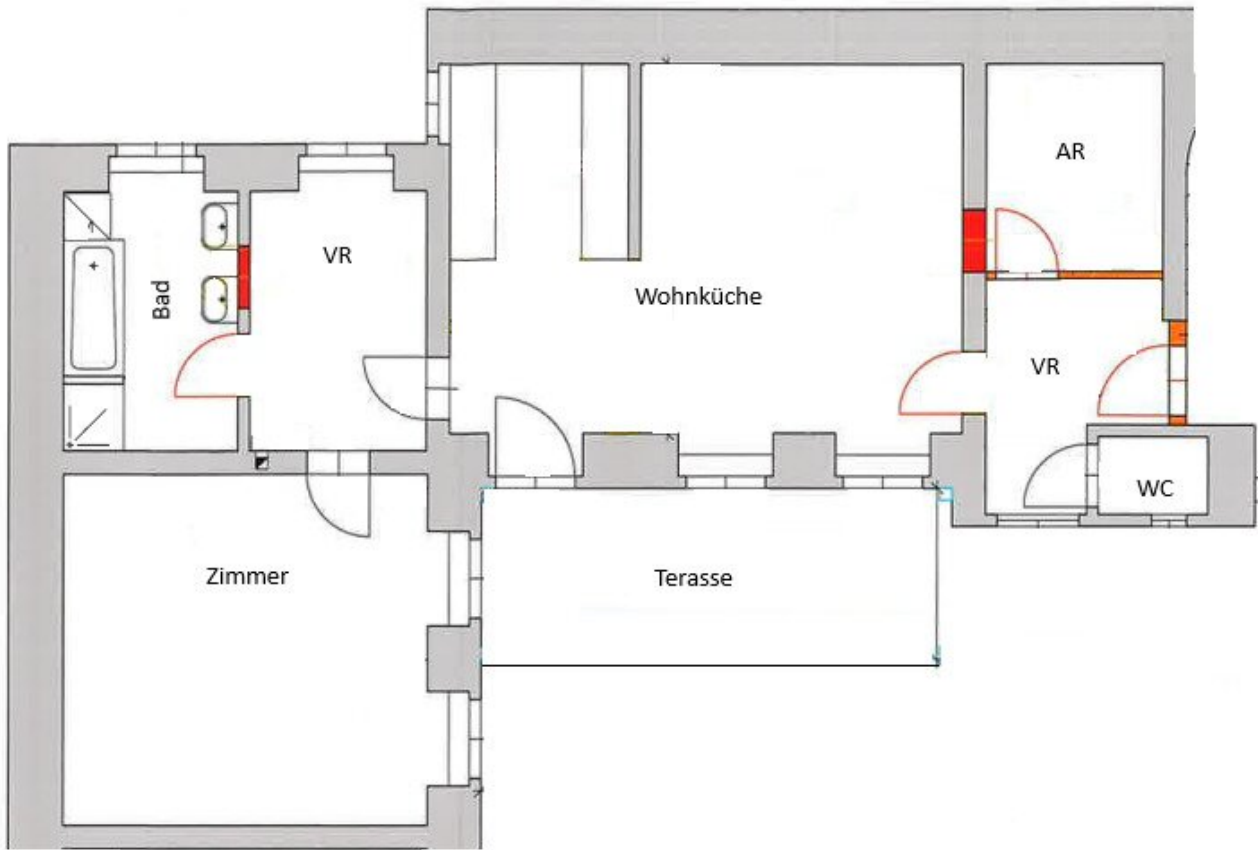












## Objektbeschreibung

**\*\*\*Für einen Besichtigungstermin bitten wir um Voranmeldung per E-Mail/Anfrage. Wir bitten Sie Ihren Namen und Anschrift anzuführen.\*\*\***

**\*\*\*\*Bitte lassen Sie mir gerne vorab ausreichend Detailinformationen über Ihre Person zukommen und schalten Sie Ihr vollständiges Mietprofil für mich frei.\*\*\*\*\***

### Objektadresse:

1040 Wien, Argentinierstraße 50/Stg.4/EG/37-39

### Zimmeraufteilung:

Wohnzimmer mit Küche, Schlafzimmer, Kabinett, Vorraum, Bad mit Dusche & Badewanne, WC, Freifläche (Terrasse), Kellerabteil

### Eckdaten zur Wohnung:

- **unbefristeter Mietvertrag**
- **Strom & Heizkosten** sind **nicht** in der Miete inkludiert.
- **ab sofort** verfügbar (Mietbeginn per 01.06.2026 - Übergabe im Mai 2026- **später nicht möglich**)
- hochwertige **Einbauküche** (ohne Standkühlschrank) - für die Küche ist eine Möbelmiete in der Höhe von EUR 25,00 exkl. USt. in die Miete inkludiert.
- Gasetagenheizung - **Fußbodenheizung**
- **ruhige Innenhoflage**
- Erdgeschosswohnung im Hoftrakt

- Parkettboden (Eiche) in allen Wohnräumen
- **Badezimmer mit Dusche & Badewanne**, Waschmaschinenanschluss vorhanden
- WK3- Sicherheitstüre
- Kellerabteil vorhanden

Einmalkosten (bei MV-Abschluss zu bezahlen):

- **Kaution: € 6.900,00**
- keine Mietvertragserrichtungskosten

**Ich freue mich darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich zeigen zu dürfen.**

Kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs weisen wir darauf hin, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Vermieter besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus der regelmäßigen Verbindung.

Ihre Daten werden nach den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes streng vertraulich behandelt. (<https://www.immoeko.at/datenschutzinformation>)

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap