

5 Zimmer in ruhiger Lage: Anzengruberstraße 73!



Objektnummer: 4031

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1994
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	122,22 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 79,83 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,92
Gesamtmiete	2.093,00 €
Kaltmiete (netto)	1.600,00 €
Kaltmiete	1.902,73 €
Betriebskosten:	302,73 €
USt.:	190,27 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Radisa Paunovic

PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE

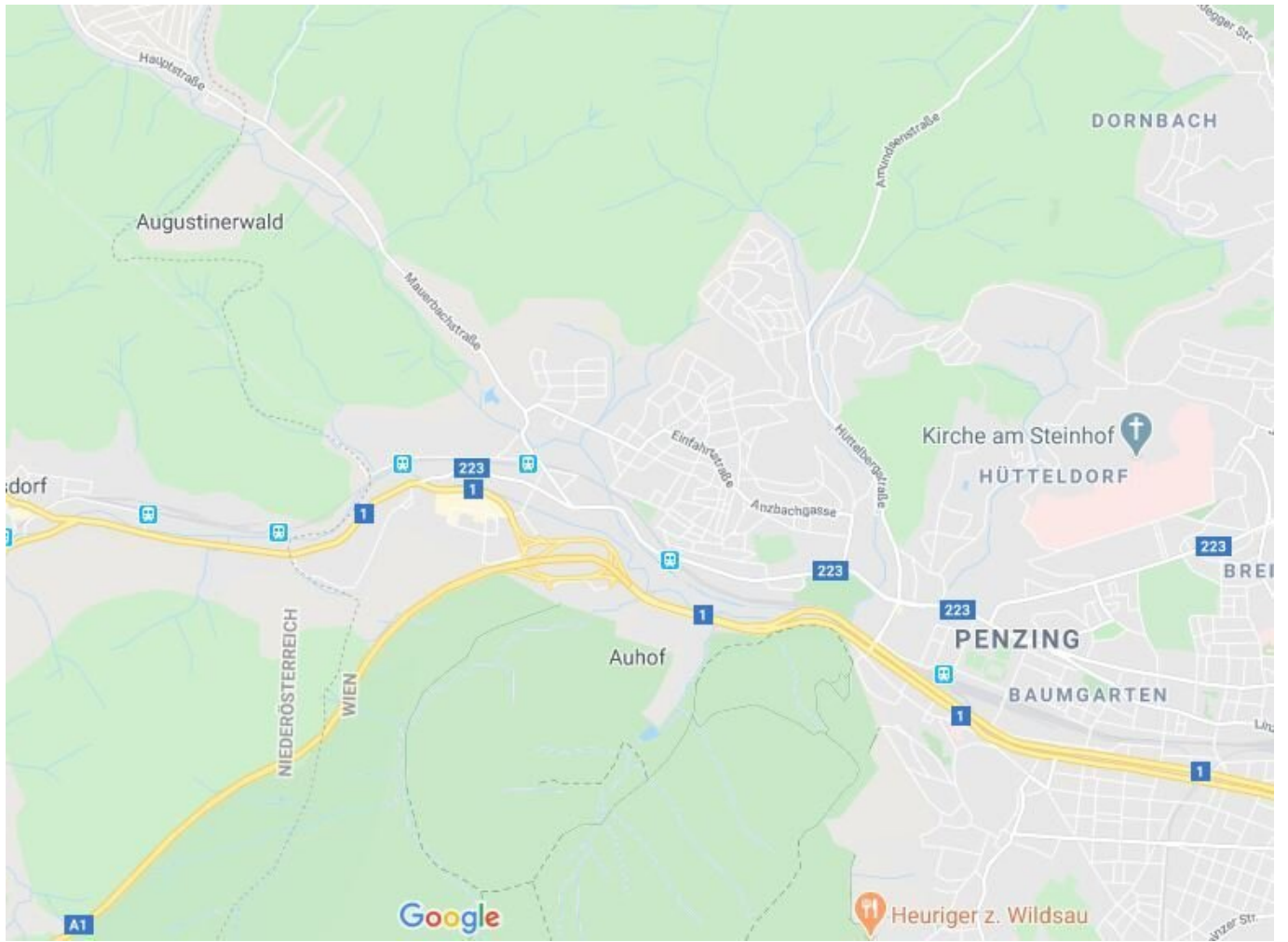












Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt hier eine 5 Zimmer Dachgeschoss-Maisonette mit zwei Terrassen ab August 2026

nahe dem Auhofcenter / Hadersdorf!

Die knapp 122 m² große zweistöckige 5-Zimmer-Wohnung mit insgesamt zwei Terrassen sucht einen neuen Nachmieter ab 01.08.2026!

Beim Betreten erwartet Sie ein geräumiger Vorraum, der den Weg hinein in die Wohnung weist. Folgend befinden sich ein Abstellraum und eines der beiden Badezimmer inkl. einer Dusche, einem WC und einem Handwaschbecken. Auf der linken Seite liegt die etwas abgetrennte Einbauküche mit Geräten des alltäglichen Bedarfs, sowie ein Zimmer mit etwa 13 m². Das Wohnzimmer befindet sich geradeaus und hat ebenfalls den Zugang zu einer der beiden Terrassen. Eine Treppe führt Sie in den oberen Stock, wo Sie 3 weitere separate Zimmer vorfinden - eines davon mit knapp 8 m² und die weiteren mit 11-12 m². Das hintere linke Zimmer hat außerdem noch Zugang zu der zweiten kleinen Terrasse!

Das zweite Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem weiteren WC und einem Waschbecken ausgestattet.

Geheizt wird mittels Fernwärme. Kabel- und TV- Anschlüsse sind vorhanden.

Die Hausanlage verfügt auch über einen Jugendspiel- und Hobbyraum, sowie eine Waschküche und einem Kinderspielplatz und einer Spielwiese im Innenhof.

Ein Garagenstellplatz kann bei Bedarf separat angemietet werden. Kellerabteil ist dabei.

Lage:

Diese Wohnung befindet sich in einer äußerst günstigen Umgebung, nur wenige Minuten von der Station Hadersdorf entfernt, was Ihnen eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bietet (Bus 49a und Bus 50a, sowie die Schnellbahn - Hadersdorf).

Für Ihren Einkaufsbedarf müssen Sie nicht weit gehen - das Auhofcenter ist in greifbarer Nähe, sodass Sie alle Ihre Besorgungen bequem erledigen können.

Doch das Beste daran? Die Nähe zur Natur, oder noch besser gesagt mitten in der Natur, umgeben von viel Grün, Flüssen und Wäldern!

Nur wenige Schritte entfernt befindet sich das Grüne, ideal für Spaziergänge oder erholsame Stunden im Freien. Auch die Autobahnanbindung ist ein echtes Plus - in nur 2 Minuten erreichen Sie die Autobahn!

Die Wohnanlage selbst ist von üppigem Grün umgeben und wird liebevoll gepflegt, was eine angenehme Atmosphäre schafft und Ruhe in den Alltag bringt.

Als zusätzliches Highlight der Umgebung erwarten Sie Attraktionen wie der Lainzer Tiergarten, der Wiener Wald sowie die beeindruckende Kirche am Steinhof.

In dieser Lage genießen Sie nicht nur Wohnkomfort, sondern auch die Vorzüge einer vielseitigen Umgebung voller Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung!

Konditionen:

Vermietet wird ab dem **01.08.2026**

Kündigungsverzicht: 1 Jahr; Kündigungsfrist: 3 Monate;

Gesamtmiete (inkl. BK und Steuern): **€ 2.093,--**

Kaution: € 6.300,- // Vertragserrichtung: € 360, -- //provisionsfrei für den Mieter!

Fernwärme und Strom wird auf den neuen Mieter umgemeldet.

Heizung (und Wasser) wird direkt über Fernwärme verrechnet und auf den Mieter umgeschrieben.

TV und Internet sind nach Bedarf selbst an- und wieder abzumelden.

Ein Abschluss einer Haushaltsversicherung wird vor dem Einzug empfohlen.

Hinweis:

Die Bilder sind vorerst Beispielbilder von einem anderen Objekt im Haus als Referenz.

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. Weitere Informationen und alle Objekte finden Sie unter: www.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.

Infrastruktur / Entfernungen**Gesundheit**

Arzt <2.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <2.500m
U-Bahn <3.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap