

**Direkt beim 1. Bezirk - neuwertig - U2 & U4 in 500m  
erreichbar - exklusive Innenarchitektur - Innenhof  
Ruhelage - Fußbodenheizung**



**Objektnummer: 8583**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	79,27 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	2.210,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.009,09 €
<b>Kaltmiete</b>	2.009,09 €
<b>USt.:</b>	200,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### Michael Hellebrand

4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf

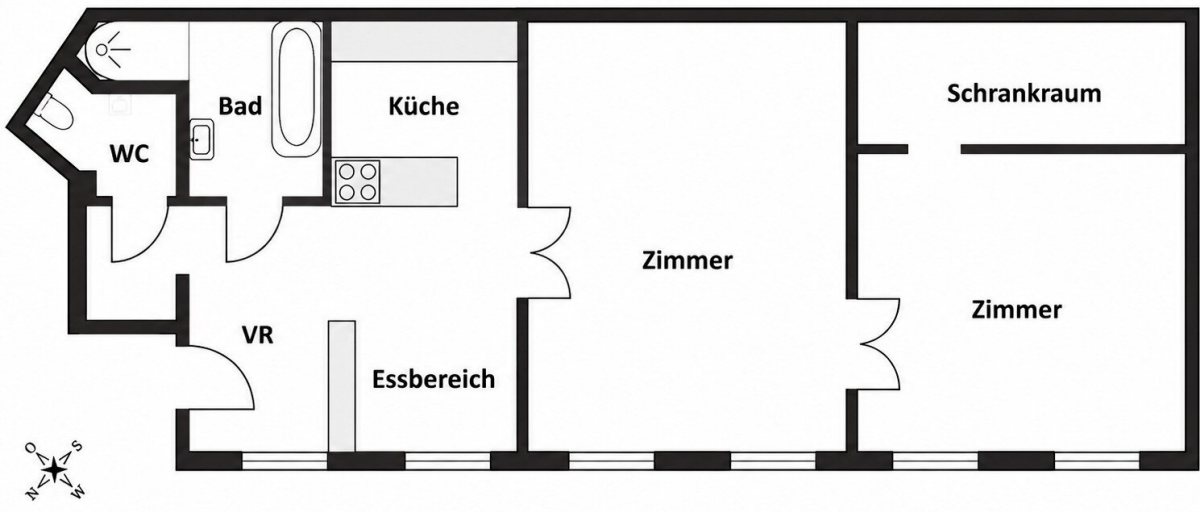
T 0664 / 753 46 995

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









4

## Objektbeschreibung

Die **stilvolle 2,5 Zimmer** Wohnung im **Innenhof Ruhelage** bietet exklusiven Komfort. Die Wohnung befindet sich im **3. Liftstock** und hat eine **Gesamtfläche von 79,27 m<sup>2</sup>**. Die Umgebung lässt Großstadtfeeling aufkommen, Sie erreichen fußläufig alle Einkaufsmöglichkeiten, die Stadt Mitte und der Donaukanal ist nur einen Katzensprung entfernt.

### Eckdaten:

- verfügbar: ab den 15.10.2026
- Mietdauer: 5 Jahre
- Vorraum
- Küche
- Wohnbereich
- Zimmer mit Schrankraum
- Badezimmer mit Badewanne, WC, Dusche
- WC separat

### Kosten:

monatliche Miete: 2.210,-- Euro (die Betriebskosten, Umsatzsteuer ist bereits beinhaltet)

Kautions 7.400,-- Euro (= 4 Monatsmieten)

Mietvertragserrichtungskosten: 400,-- Euro zzgl. Ust

### **Öffentliche Verkehrsanbindungen:**

10m zur Straßenbahn D, 1 - "Schlickgasse"

260m zum Autobus 40A - "Berggasse"

500m zur U-Bahn U2 - "Schottentor"

550m zur U-Bahn U4 - "Roßauer Lände"

### **Lage:**

Das Servitenviertel lässt Herzen höher, eine Fülle an Entertainment-Programmen wartet auf Sie. Gepaart mit den vielfältigen Möglichkeiten für Sport und Freizeit, die Sie am Donaukanal entfalten können, ist das hier eine unschlagbare Kombi.

### **Energieausweis:**

Der Heizwärmebedarf beträgt 102,3 kWh/m<sup>2</sup>a, welcher der Klasse D entspricht.

**Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 75346995 zur Verfügung.**

[www.4immobilien.at](http://www.4immobilien.at)

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.

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.

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.