

**Krausegasse: 3-Zimmer-Wohnung ab NOVEMBER**



**Objektnummer: 4104**

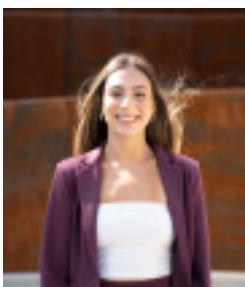
**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic  
Radisa (Inh. & GF)**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Etage      |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1110 Wien            |
| <b>Baujahr:</b>          | 1968                 |
| <b>Alter:</b>            | Neubau               |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 65,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                    |
| <b>Bäder:</b>            | 1                    |
| <b>WC:</b>               | 1                    |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 1.149,99 €           |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 799,58 €             |
| <b>Kaltmiete</b>         | 939,00 €             |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 127,92 €             |
| <b>Heizkosten:</b>       | 100,08 €             |
| <b>USt.:</b>             | 110,91 €             |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Marissa Stifter**

PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE  
Rudolf-Zeller-Gasse 50-52 // 8 / 8  
1230 Wien

T +43 / 676 / 59 00 280  
H 0676 / 59 00 280

## Objektbeschreibung

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

### 3-Zimmer-Wohnung

## Beschreibung

Die Wohnhausanlage befindet sich im 11. Wiener Bezirk, nahe dem Einkaufszentrum Simmering

**Die ca. 65 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung sucht einen neuen Nachmieter ab November 2026!**

## Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in zentraler Lage des 11. Wiener Gemeindebezirks Simmering und überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie eine hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung. Die U3-Station **Enkplatz** sowie mehrere Bus- und Straßenbahnlinien sind in wenigen Gehminuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch das **Zentrum Simmering** mit vielfältigen Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten ist bequem erreichbar.

Für Erholung und Freizeit sorgen der nahegelegene **Herderpark** sowie weitere Grünflächen in der Umgebung.

## Konditionen:

Vermietet wird auf 3 **Jahre** ab 01.11.2026;

**Kündungsverzicht: 1 Jahr; Kündigungsfrist: 3 Monate;**

**Gesamtmiete** (WARM; inkl. BK, Lift, Heiz- & Warmwasserkosten und Steuern): **€ 1.150,-**

**Kaution: € 3.500,- //** provisionsfrei für den Mieter!

Strom wird auf den Mieter umgemeldet.

Heizung (und Warmwasser) sind bereits in der Gesamtmiete enthalten!

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

Ein Abschluss einer Haushaltsversicherung wird vor dem Einzug empfohlen.

## **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 an: [stifter@pr-immobilien.at](mailto:stifter@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>

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 <1.500m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap