

Erstbezug nach Generalsanierung | 3 Zimmer Wohnung in Bestlage



Objektnummer: 1862/230

Eine Immobilie von PN Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	74,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 111,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,10
Gesamtmiete	1.690,00 €
Kaltmiete (netto)	1.404,57 €
Kaltmiete	1.536,36 €
Betriebskosten:	131,79 €
USt.:	153,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

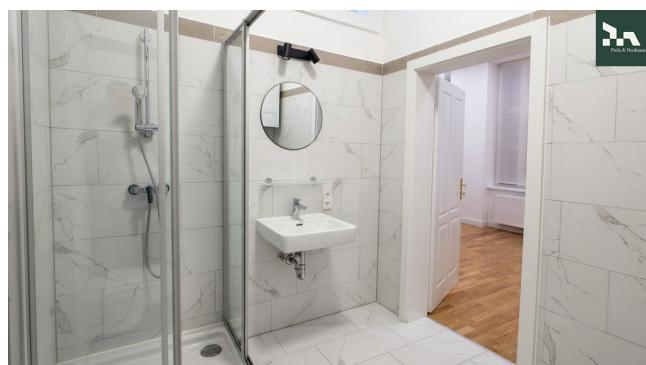
Ihr Ansprechpartner

Nick Prela

PN Immobilien
Brahmsplatz 7/7
1040 Wien

T +43 664 224 87 71

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



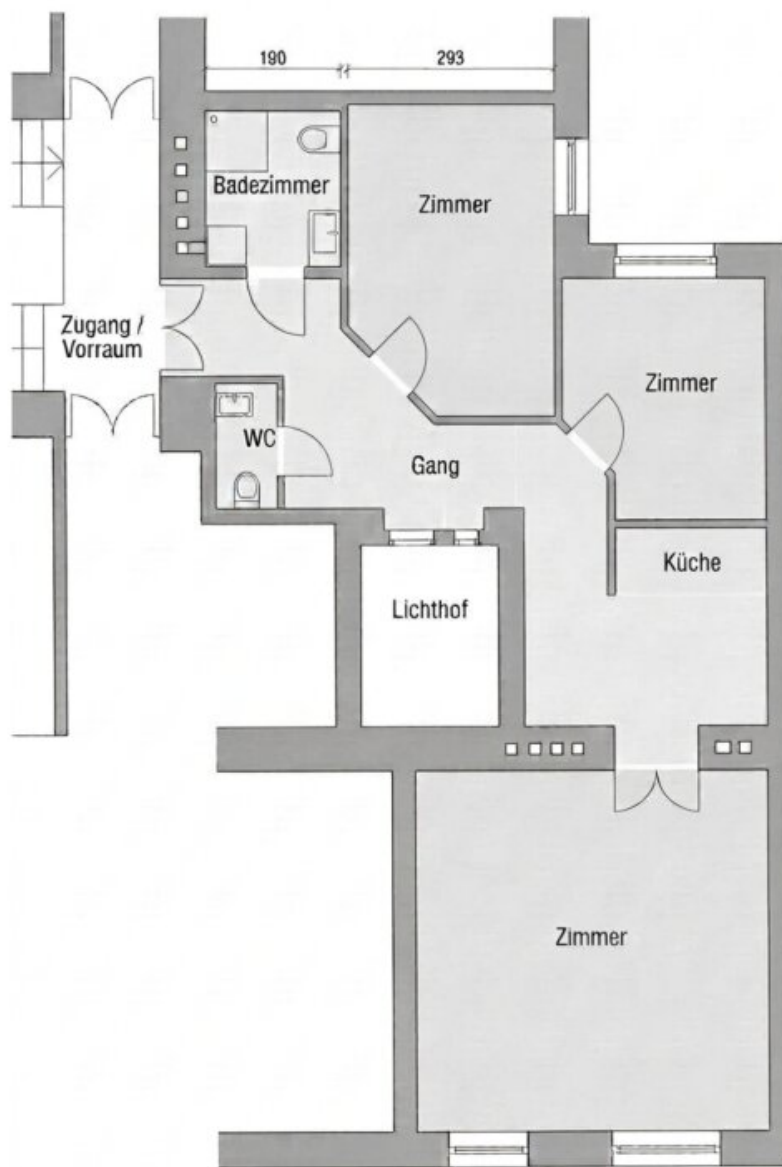








GRUNDRISSPLAN



Der Grundrissplan wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen. Stand: August 2026

Objektbeschreibung

Zur sofortigen Vermietung gelangt diese traumhafte generalsanierte 3-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoß eines gepflegten Wohnhauses. Die Wohnung eignet sich ideal für Paare, Familien oder Wohngemeinschaften, die eine gut geschnittene Stadtwohnung mit ausreichend Platz suchen. Es handelt sich um Erstbezug nach einer Generalsanierung in einem denkmalgeschützten Wohngebäude in einer ruhigen begrünten Sackgasse.

Über das Vorzimmer gelangt man in die einzelnen Wohnbereiche der Wohnung. Die drei Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Wohnbereich, Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Kinderzimmer. Eine separate Einbauküche ist bereits vorhanden und bietet ausreichend Stauraum sowie eine funktionale Ausstattung für den täglichen Bedarf. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche und ein WC. Zusätzlich steht ein separates WC zur Verfügung, was insbesondere im Alltag einen hohen Komfort bietet. Die Beheizung erfolgt über eine Gasetagenheizung. Die Wohnung befindet sich im 3. Stockwerk **ohne Lift** und besticht durch ihre helle und freundliche Atmosphäre. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine optimale Nutzung der Wohnfläche und schafft ein angenehmes Zuhause.

Erforderliche Unterlagen für die Anmietung

- vollständig ausgefülltes und unterschriebenes Mietanbot samt der Mieterselbstauskunft
- Kopie eines gültigen Lichtbildausweises
- Aktueller Meldezettel
- Aktueller Lohnzettel bzw. Gehaltsnachweis (idealerweise der letzten drei Monate)

Sollte kein eigener Gehaltsnachweis vorhanden sein, ist alternativ eine **Bürgschaftserklärung** samt entsprechenden Einkommensnachweisen vorzulegen. Wir bitten um Verständnis, dass nur vollständig eingelangte Unterlagen berücksichtigt werden können.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap