

Eine Wohnung, die es nur seltenst gibt



Wohnzimmer

Objektnummer: 4134

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Linzer Straße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	99,03 m ²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	B 28,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	1.899,97 €
Kaltmiete (netto)	1.529,18 €
Kaltmiete	1.727,24 €
Betriebskosten:	198,06 €
USt.:	172,73 €
Infos zu Preis:	

Vertragserrichtungskosten: € 100

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

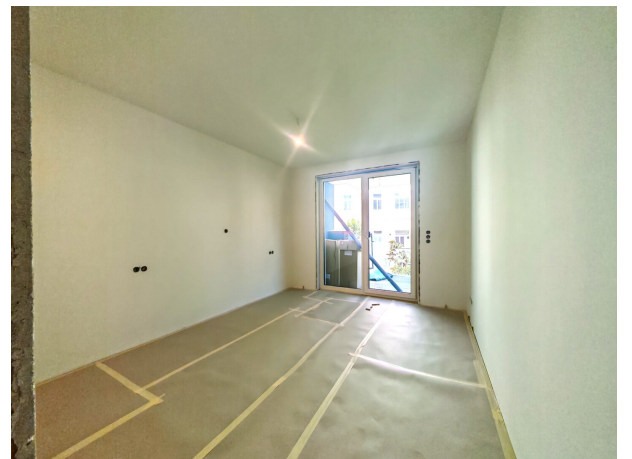


Mag. Svetlana Papadopoulos Piskorová



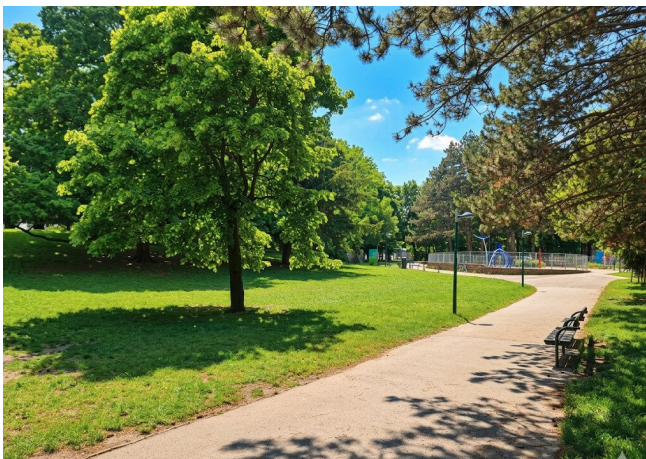


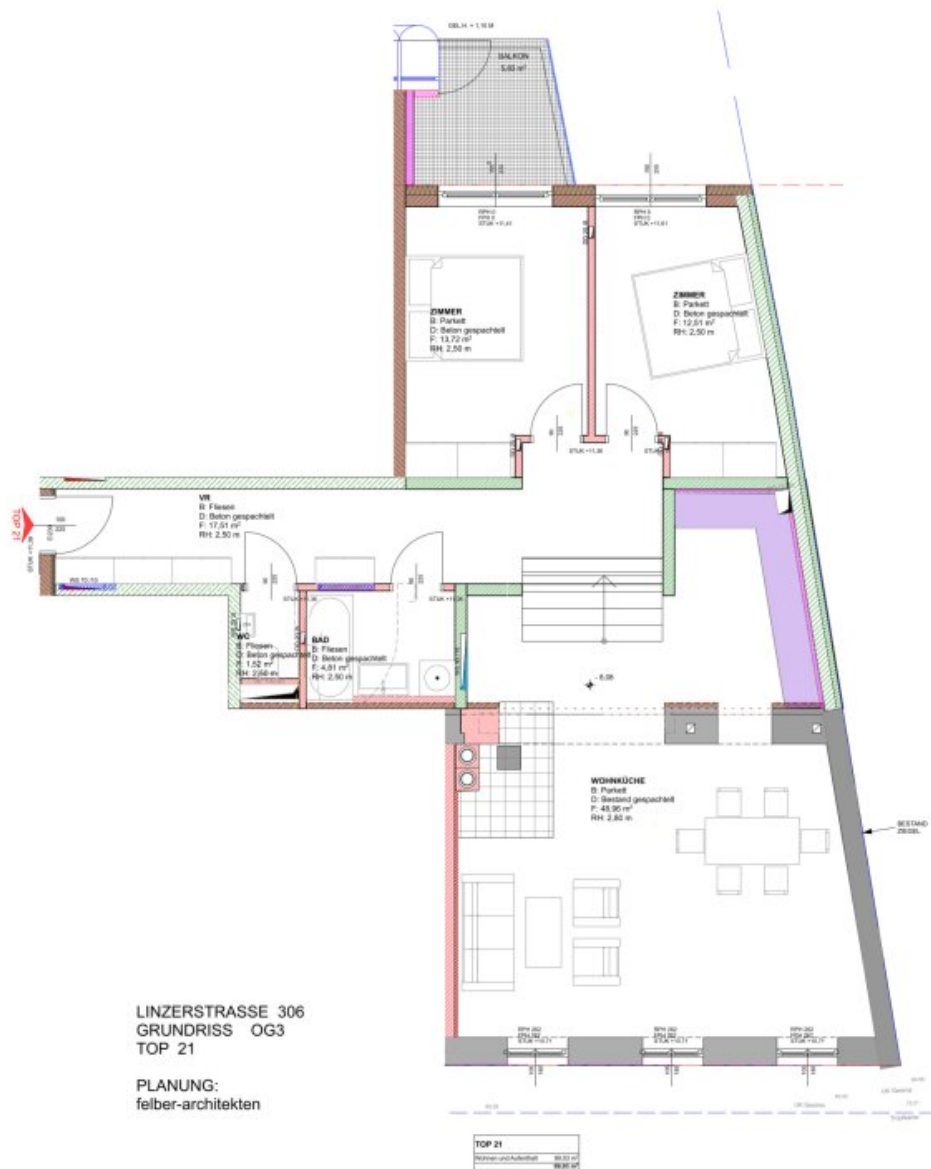












LINZERSTRASSE 306
GRUNDRISS OG3
TOP 21

PLANUNG:
felber-architekten

Objektbeschreibung

Solche Wohnungen sind wirklich rar auf dem Markt: Alt und Neu perfekt kombiniert und hochwertig ausgestattet.

Sie befindet sich im 3. Liftstock.

Im langgezogenen und breiten Vorraum kann man viele Schränke unterbringen. Hier befinden sich Toilette mit Waschbekcken und Wannenbad mit (auch Warmwasser-)Waschmaschinenanschluss.

Linkerhand geht es zu zwei ruhigen hofseitigen Zimmern und Balkon. Rechterhand führen 4 Stufen ins Wohnzimmer und halboffene Küchenische mit Altbaucharakter.

Dreifachverglassten straßenseitigen Internorm Holz-Alu-Fenster ferfügen über einen erhöhten Schallschutz und sorgen für einen wunderschönen Blick in den Baumgartner-Casino Park.

Unter den Parkett- und Fließenböden verläuft Fußbodenheizung und -Kühlung mit Thermostaten in jedem Raum.

Für Sicherheit im Haus sorgen Videoüberwachung, Videogegensprechanlage und Sicherheitstüren.

- neues Haus direkt beim Baumgarten-Casino Park
- Tiefgarage
- Fahrradraum, Kinderwagenabstellraum
- Kellerabteile
- **Videoüberwachung**
- **Videogegensprechanlagen**
- **Photovoltaik** mit Gratisstrom für Mieter
- **Luftwärmepumpe** fürs Heizen und Kühlen (Fußbodenheizung und -Kühlung)

- **Klimaanlage** und **Leerverrohrungen** in fast allen Wohnungen
- Rika-Kaminöfen in einigen Wohnungen
- **Warmwasseranschlüsse** für Waschmaschinen und Geschirrspüler
- Echtparkettböden (Landdiele)
- hohe Türstöcke (2,20 m)
- erhöhter Schallschutz

Mietdauer: 5 Jahre (Vertragsverlängerung möglich)

MZ: € 1.899,97, inkl. BK und USt

Kaution: € 5.700,00

Vertragserrichtungskosten: € 100

mind. Einkommen pro Haushalt: € 4.750 netto monatlich

Besichtigungen möglich Mo-Do: 10-15:30 Uhr, Fr. 10-11 Uhr. Für Terminvereinbarungen steht Ihnen gerne Frau Mag. Svetlana Papadopoulos Piskorova unter 0650-9243069 zur Verfügung.

Hinweis: Familien mind. netto-Einkommen € 4.765,00 ist erforderlich

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>

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.750m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap