

Krausegasse: 2,5-Zimmer-Wohnung



Objektnummer: 4141

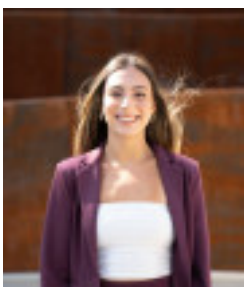
**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic
Radisa (Inh. & GF)**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1968
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,00 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	1.149,99 €
Kaltmiete (netto)	799,58 €
Kaltmiete	939,00 €
Betriebskosten:	127,92 €
Heizkosten:	100,08 €
USt.:	110,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Marissa Stifter

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

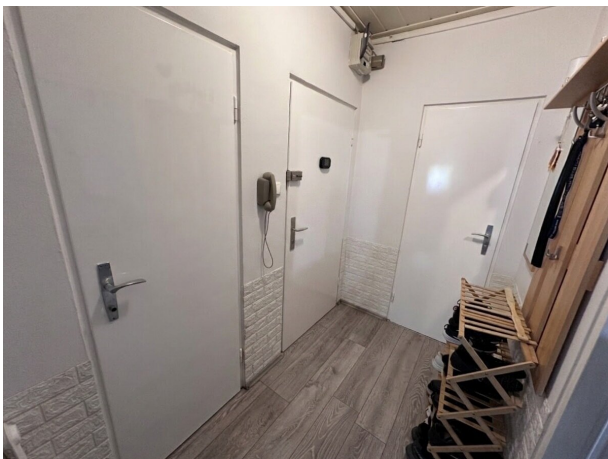












Objektbeschreibung

Sympathische 2,5-Zimmer-Wohnung in guter Lage!

Beschreibung

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

Die ca. 65 m² große 2,5-Zimmer-Wohnung sucht einen neuen Nachmieter ab Mitte Oktober oder Anfang November 2026!

Diese Wohnung überzeugt durch ihre praktische Raumaufteilung, viel Stauraum und einen geräumigen, hellen Wohnbereich.

Beim Betreten der Wohnung befindet sich linkerhand ein kleiner, praktischer Abstellraum, der sich beispielsweise ideal als Garderobenbereich nutzen lässt. Rechterhand liegt das separate WC mit einem neu eingebauten Handwaschbecken.

Entlang des Flurs gelangen Sie in die separate Einbauküche, die mit den wesentlichen Geräten für den täglichen Bedarf ausgestattet ist. Die auf den Bildern ersichtliche Tiefkühltruhe sowie kleinere zusätzliche Geräte wie Kaffeemaschine etc. sind nicht Bestandteil der Vermietung. Die grundlegende Küchenausstattung bleibt selbstverständlich erhalten.

Anschließend erreichen Sie das großzügige und durch die Fenster angenehm helle Wohnzimmer. Von hier aus gelangen Sie in das zusätzliche "halbe" Zimmer, welches nachträglich durch das Einziehen einer Wand geschaffen wurde. Das Zimmer verfügt über ein hochliegendes Fenster zur Belüftung sowie einen zusätzlichen Ventilator und kann dadurch durchlüftet werden.

Das zweite, großzügig geschnittene Schlafzimmer befindet sich geradeaus und bietet direkten Zugang zum Badezimmer. Dieses ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Vom Badezimmer aus gelangen Sie außerdem in einen separaten begehbaren Kleiderschrank mit praktischen Einbauschränken.

Hinweis: Die auf den Bildern ersichtliche Einrichtung/Möbel werden nicht mitvermietet und von den derzeitigen Mietern nach dem Auszug mitgenommen!

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 **15.10 / 01.11.2026**;

Kündigungsverzicht: 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

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 <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