

## **74 m² 3 Zimmer Wohnung in Bestlage | Erstbezug nach Generalsanierung**



**Objektnummer: 1862/246**

**Eine Immobilie von PN Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

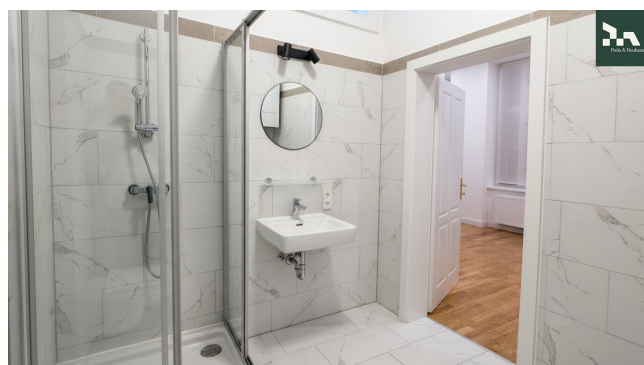
## Ihr Ansprechpartner

**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.



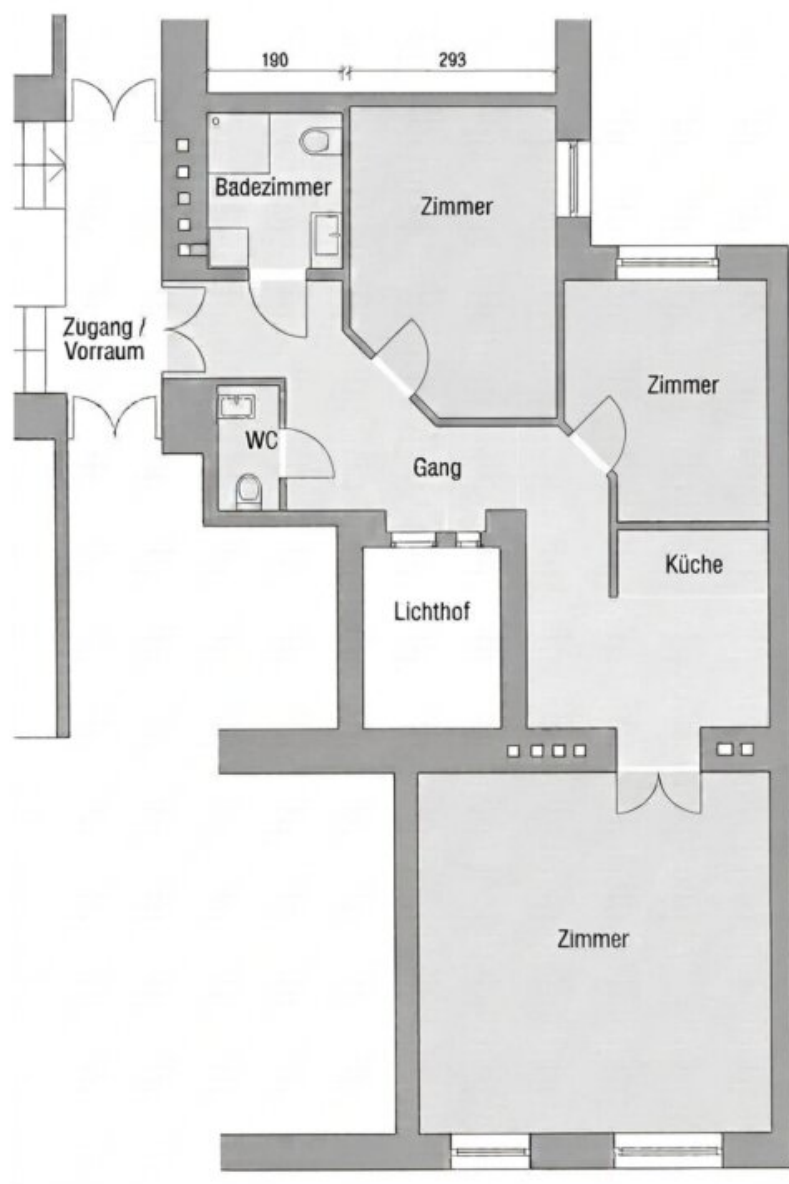








## GRUNDRISSPLAN



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 oder Familien, 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.

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