

**Stilvolle neu sanierte 2-Zimmer-Wohnung
(Praxis/WG-tauglich auch möglich) mit Loggia, Lift &
Klimaanlage in 1050 Wien ab Dezember zu mieten!**



Objektnummer: 458

Eine Immobilie von Active Agent GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien,Margareten
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,00 m ²
Nutzfläche:	63,00 m ²
Gesamtfläche:	63,00 m ²
Lagerfläche:	2,80 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,80 m ²
Heizwärmebedarf:	C 50,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,80
Gesamtmiete	1.659,13 €
Kaltmiete (netto)	1.370,00 €
Kaltmiete	1.508,30 €
Betriebskosten:	138,30 €
USt.:	150,83 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

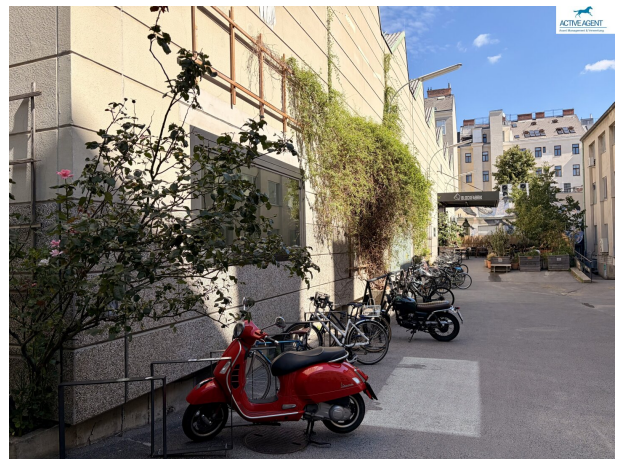
Ihr Ansprechpartner



Mag. Philipp Mayer











SCHLOSSGASSE 6-8 / TÜR 12 1050 WIEN

3. STOCK | LIFT | KLIMAANLAGE | FERNWÄRME



RAUMAUFTEILUNG & FLÄCHEN

Vorraum	6,45 m ²
Abstellraum	4,06 m ²
Schlafraum	14,58 m ²
Küche	9,00 m ²
Wohnraum	20,92 m ²
Bad	4,04 m ²
WC	1,04 m ²

Wohnnutzfläche gesamt 60,09 m²

Loggia 5,25 m²

Gesamtfläche 65,34 m²

- Lift
- Klimaanlage
- Fernwärme



Schlossgasse 6-8, 1050 Wien
Ruhige Wohngegend mit sehr guter
Infrastruktur und Anbindung.



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von 1050 Wien – einer exklusiven 2-Zimmer-Wohnung mit +63m² Wohnfläche, Loggia, Klimaanlage, Fernwärme die keine Wünsche offen lässt. Diese moderne Erstbezugswohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung (echte 2 Zimmer dh. auch für WG geeignet) und hochwertige Ausstattung (Hans Grohe), die Ihren Wohnkomfort auf ein neues Niveau hebt. Eine helle wunderschöne echte 2 Zimmer-Wohnung erwartet Sie im Herzen von Magareten direkt beim schönen Schlossquadrat mit hochwertiger Gastronomie und gemütlichen Plätzen zum verweilen. Die Wohnung im 3. Liftstock hat einen großzügigen Vorraum und erschließt über diesen separat 2 große Zimmer mit 20m² und 15m² sowie eine eigene Küche, Bad, WC, Abstellraum und eine schöne Loggia. Weiters steht Ihnen ein Kellerabteil zur Einlagerung zur Verfügung.

Genießen Sie den traumhaften Stadtblick von Ihrer eigenen Loggia und dem großzügigen Westbalkon, der zum Entspannen und Verweilen einladen. Die Kombination aus elegantem Parkett und stilvollen Fliesen schafft eine angenehme Atmosphäre, während die moderne Einbauküche perfekt ausgestattet ist, um kulinarische Highlights zu zaubern.

Highlights:

- Neu Saniert - Erstbezug
- Echte 2 separate Zimmer mit ca. 20m² und 15m²
- Große neue moderne Küche
- WG geeignet
- Helle, gut geschnittene Räume
- Klimaanlage
- Heizung Fernwärme Neu
- Waschküche mit Trockner im Haus

- Kellerabteil
- Abstellraum
- Barrierefrei mit Lift im 3 OG
- Gemütliche Loggia mit schönem Blick
- Ruhige Lage in 1050 in der Schlossgasse
- Praktischer Abstellraum

Diese Wohnung ist der perfekte Rückzugsort für alle, die das urbane Leben mit hohem Wohnkomfort verbinden möchten.

Besichtigungen ab ca. Ende Oktober 2026 möglich. Die Wohnung ist nach Sanierung im November/Dezember 2026 verfügbar.

Rückfragen steht Ihnen Mag. Philipp Mayer unter 0676 370 60 95 oder mayer@activeagent.eu zur Verfügung.

Vormerkungen sind möglich.

Hinweis: Die Bildvisualisierung sind mit einem KI Programm erstellt worden. Die Wohnung wird ohne Einrichtungsgegenstände mit neuer Küche übergeben.

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 <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap