

74 m² 3 Zimmer Wohnung in Bestlage | Erstbezug nach Generalsanierung



Objektnummer: 1862/258

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.

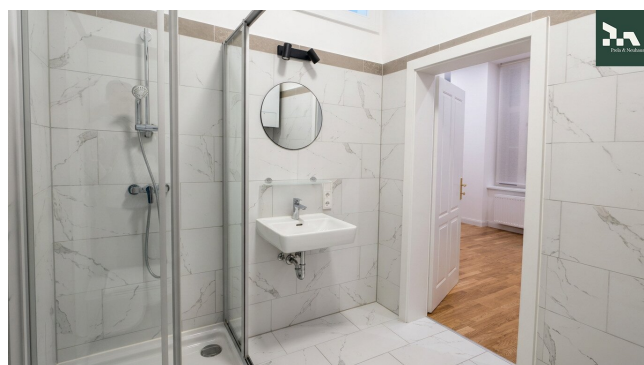
Ihr Ansprechpartner

Nick Prela

PN Immobilien
Brahmsplatz 7/7
1040 Wien

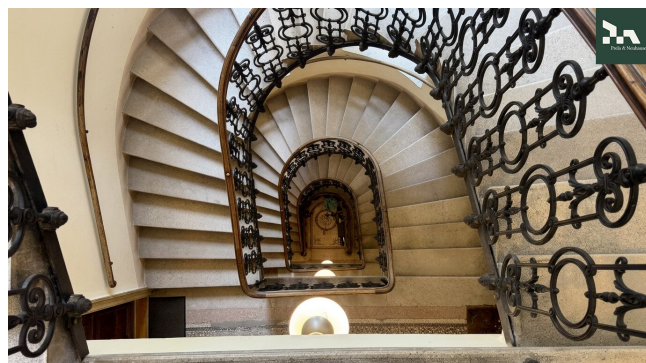
T +43 664 224 87 71

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



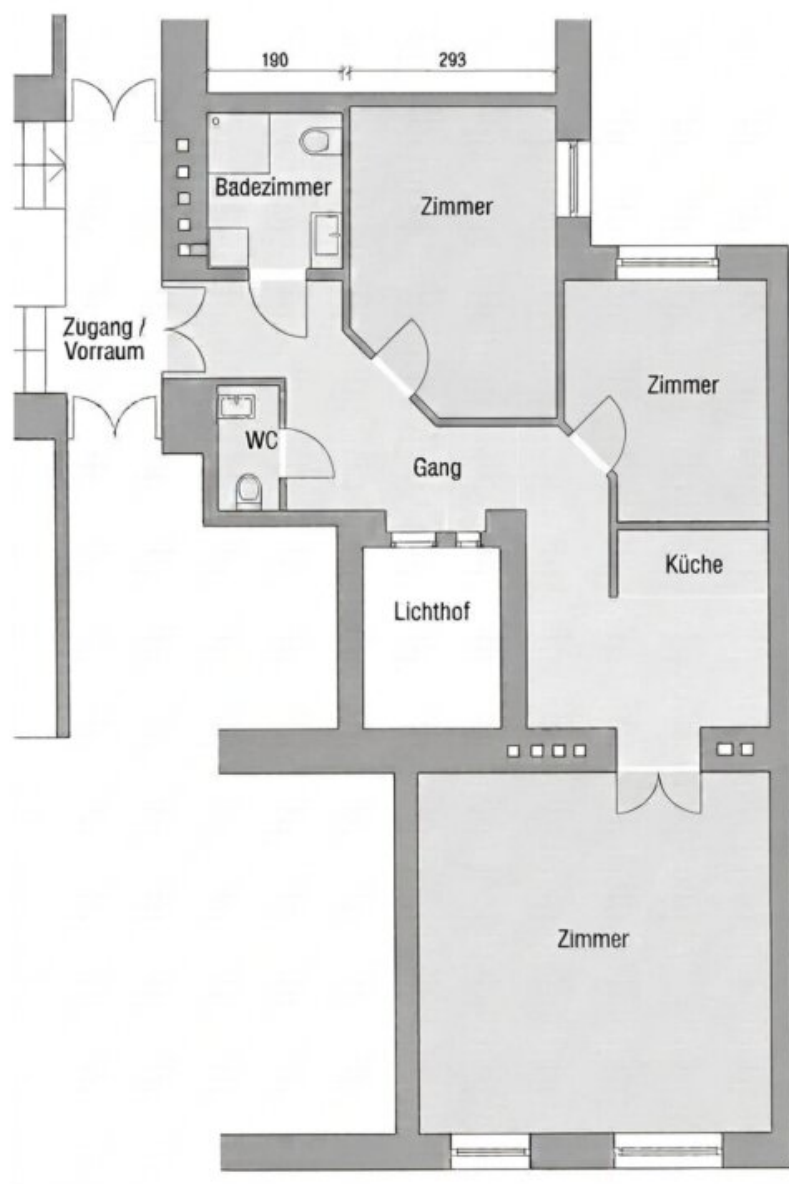








GRUNDRISSPLAN



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

Objektbeschreibung

Zur befristeten Hauptmiete gelangt diese traumhafte, generalsanierte 3-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoß eines gepflegten Wohnhauses im 5. Bezirk ab sofort zur Vermietung. Die Wohnung besticht durch ihren unverwechselbaren Altbau-Flair, eine großzügige Raumaufteilung und eine sehr gute öffentliche Anbindung. Es handelt sich um einen Erstbezug nach Generalsanierung in einem denkmalgeschützten Wohngebäude in einer ruhigen, begrünten Sackgasse.

Auf einer Wohnfläche von rund 74 m² bietet die Wohnung ein angenehmes Wohngefühl mit einem idealen Grundriss und tollen Lichtverhältnissen. Die Einheit ist über das Stiegenhaus (3. Stock ohne Lift) erreichbar und überzeugt durch helle Räume sowie einen gepflegten Zustand. 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, vollausgestattete 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, zweites WC zur Verfügung, was insbesondere im Alltag einen hohen Komfort bietet. Geheizt wird mittels Gastherme. Die Kosten für Heizung, Warmwasser und Strom sind in der inserierten Miete nicht inkludiert und je nach Verbrauch separat zu bezahlen. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine optimale Nutzung der Wohnfläche und schafft ein angenehmes Zuhause.

Vertragslaufzeit: Die Wohnung wird befristet auf 5 Jahre vermietet.

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