

Teilmöblierte 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia und extras im Haus!



Objektnummer: 4200

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Walcherstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2010
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,50 m ²
Nutzfläche:	49,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.380,00 €
Kaltmiete (netto)	1.182,83 €
Kaltmiete	1.292,37 €
Betriebskosten:	109,54 €
Heizkosten:	65,57 €
USt.:	22,06 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

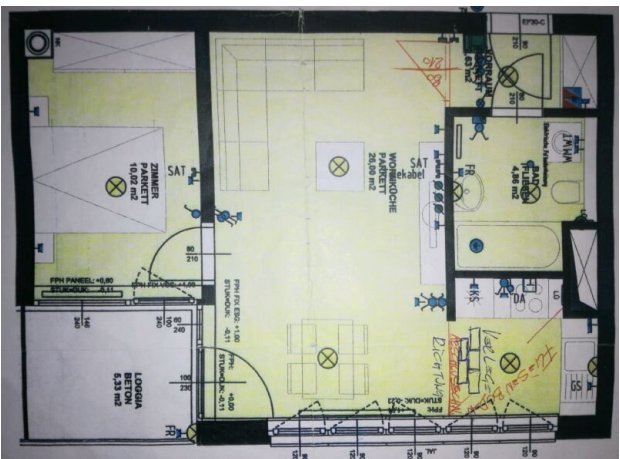
Ihr Ansprechpartner

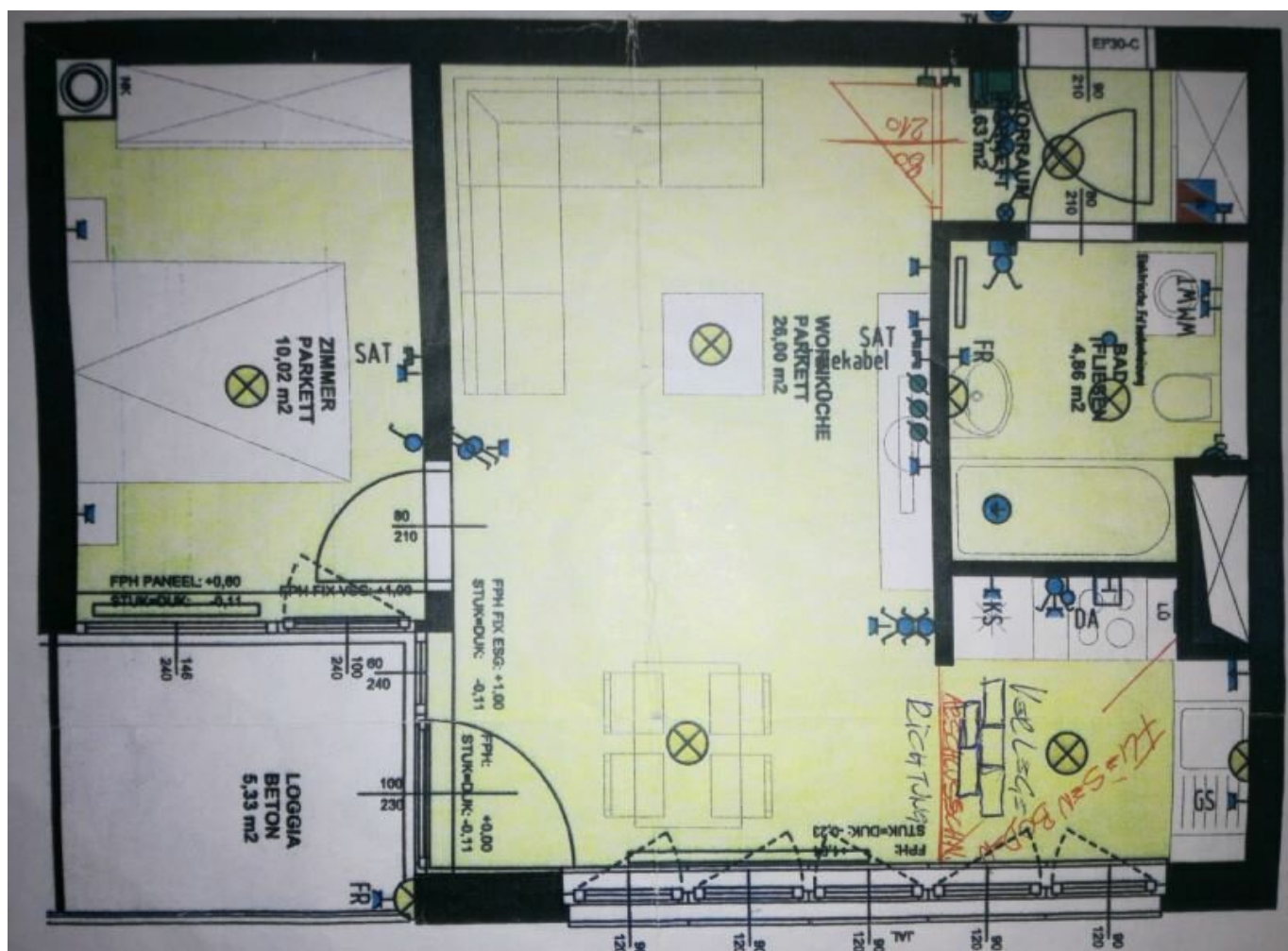












Objektbeschreibung

Teilmöblierte 2-Zimmer-Neubau-Wohnung mit Loggia!

Die fast 50 m² große Wohnung inklusive 5 m² Freifläche (Loggia), sucht einen neuen Nachmieter ab Anfang November 2026!

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Vorraum mit ausreichend Platz für eine Garderobe.

Geradeaus befindet sich das Badezimmer, welches mit einer Badewanne, einem Waschbecken, einem WC sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist.

Rechterhand gelangen Sie in das großzügige Wohnzimmer mit einer leicht abgetrennten, L-förmig angeordneten Wohnküche. Vom Wohnbereich aus haben Sie direkten Zugang zur Loggia, die zusätzlichen Freiraum bietet.

Das Schlafzimmer ist ebenfalls vom Wohnzimmer aus begehbar und verfügt über ein Fenster mit Blick zur Loggia, wodurch auch dieser Raum angenehm hell und freundlich wirkt.

Die Wohnung wird teilmöbliert übergeben!

Ausstattungsmerkmale:

- höchste Sicherheit mit Zutrittsberechtigung; Zentralschlüssel; Chip zum Öffnen von Türen; Kameraüberwachung; Sicherheitsdienst; Polizeistation ums Eck
- Parkettböden in den Zimmern
- sowie Fliesen im Bad und WC
- Internet, Kabelfernsehen, Digitalfernsehen (Glasfaser), Telefon, UPC, A1-High-Speed-Internet; alles mehrfach vorhanden

- In der Hausanlage steht Ihnen ein Lift, Fahrradraum, Kinderwagenraum, Sauna, Fitnessraum, Waschküche, etc. zur Verfügung
- Balkon zur Ostseite

Lage und Infrastruktur:

Die Liegenschaft befindet sich in einem modernen und neu entwickelten Wohnviertel nahe dem Praterstern und der Vorgartenstraße.

Die **U1-Station Vorgartenstraße** sowie **U1, U2 und S-Bahn am Praterstern** sind bequem zu Fuß erreichbar. Zusätzlich sorgen zahlreiche Bus- und Straßenbahnlinien für eine optimale Anbindung.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Billa, Hofer und Spar sowie Cafés, Restaurants, Hotels und diverse Dienstleistungsangebote. Auch zahlreiche internationale Unternehmen, Banken und Versicherungen sind in der Umgebung angesiedelt.

Konditionen:

Vermietet wird auf **3 Jahre** ab **November 2026**

Kündungsverzicht: 1 Jahr; Kündigungsfrist: 3 Monate;

Gesamtmiete WARM (inkl. BK, Lift, Fitnessraum, Heiz- und Warmwasserkosten sowie Steuern und Abgaben): **€ 1.380,-**

Kaution: € 4.050,- // Vertragserrichtung: € 360, - // provisionsfrei für den Mieter!

Strom wird auf den Mieter umgemeldet.

Heiz- und Warmwasserkosten sind im Mietpreis bereits 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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.250m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap