

**STYLISCHE WOHNUNG mit TISCHLERKÜCHE +  
WASCHMASCHINE - NAHE SCHLOSSQUADRAT -  
[NEUWERTIG]**



**Objektnummer: 2493/177**

**Eine Immobilie von Momentum RE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Etage                 |
| <b>Land:</b>             | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1050 Wien                       |
| <b>Baujahr:</b>          | 1969                            |
| <b>Zustand:</b>          | Neuwertig                       |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                          |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 32,59 m <sup>2</sup>            |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 32,59 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                               |
| <b>Bäder:</b>            | 1                               |
| <b>WC:</b>               | 1                               |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | 104,72 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 899,95 €                        |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 701,00 €                        |
| <b>Kaltmiete</b>         | 818,13 €                        |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 70,57 €                         |
| <b>USt.:</b>             | 81,82 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                 |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

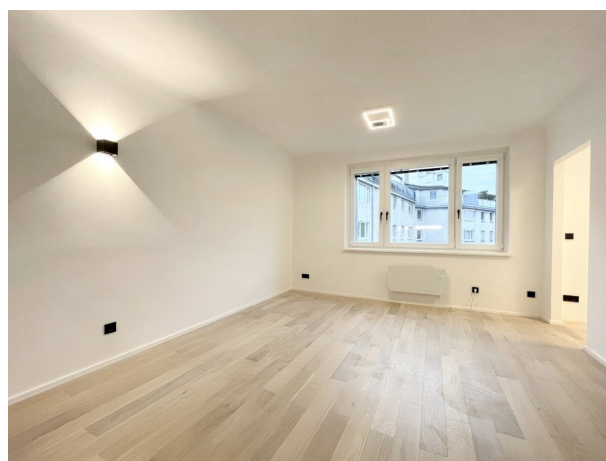
## Ihr Ansprechpartner

**Mag.(FH) Oliver T. Lang**

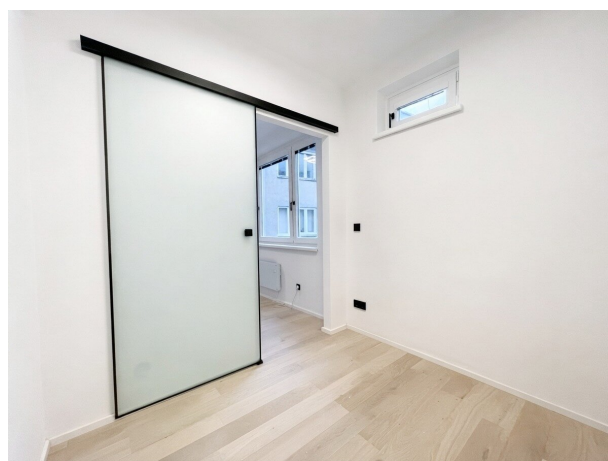
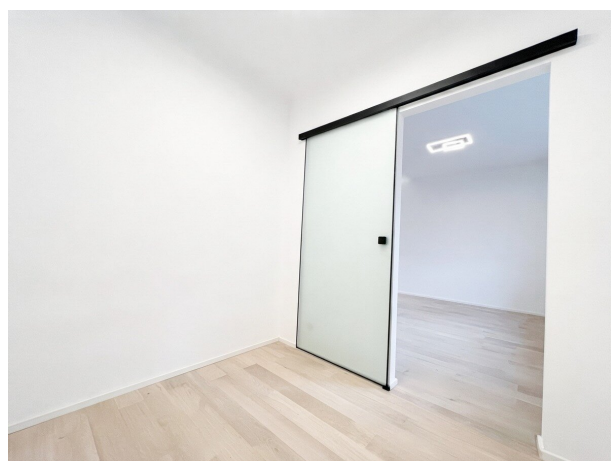
MOMENTUM Real Estate  
Schottenbastei 4/7  
1010 Wien

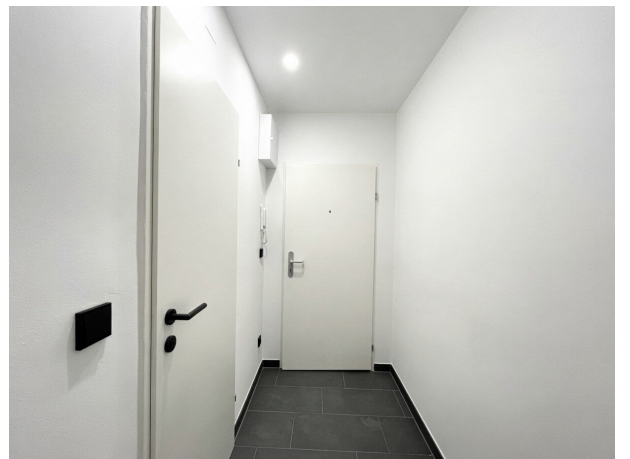
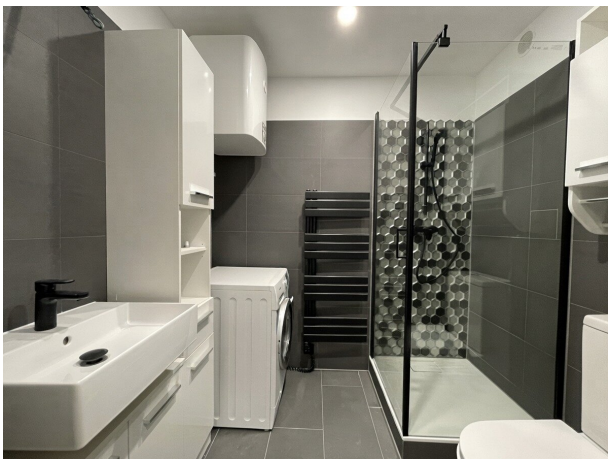
H +43 676 552 60 14

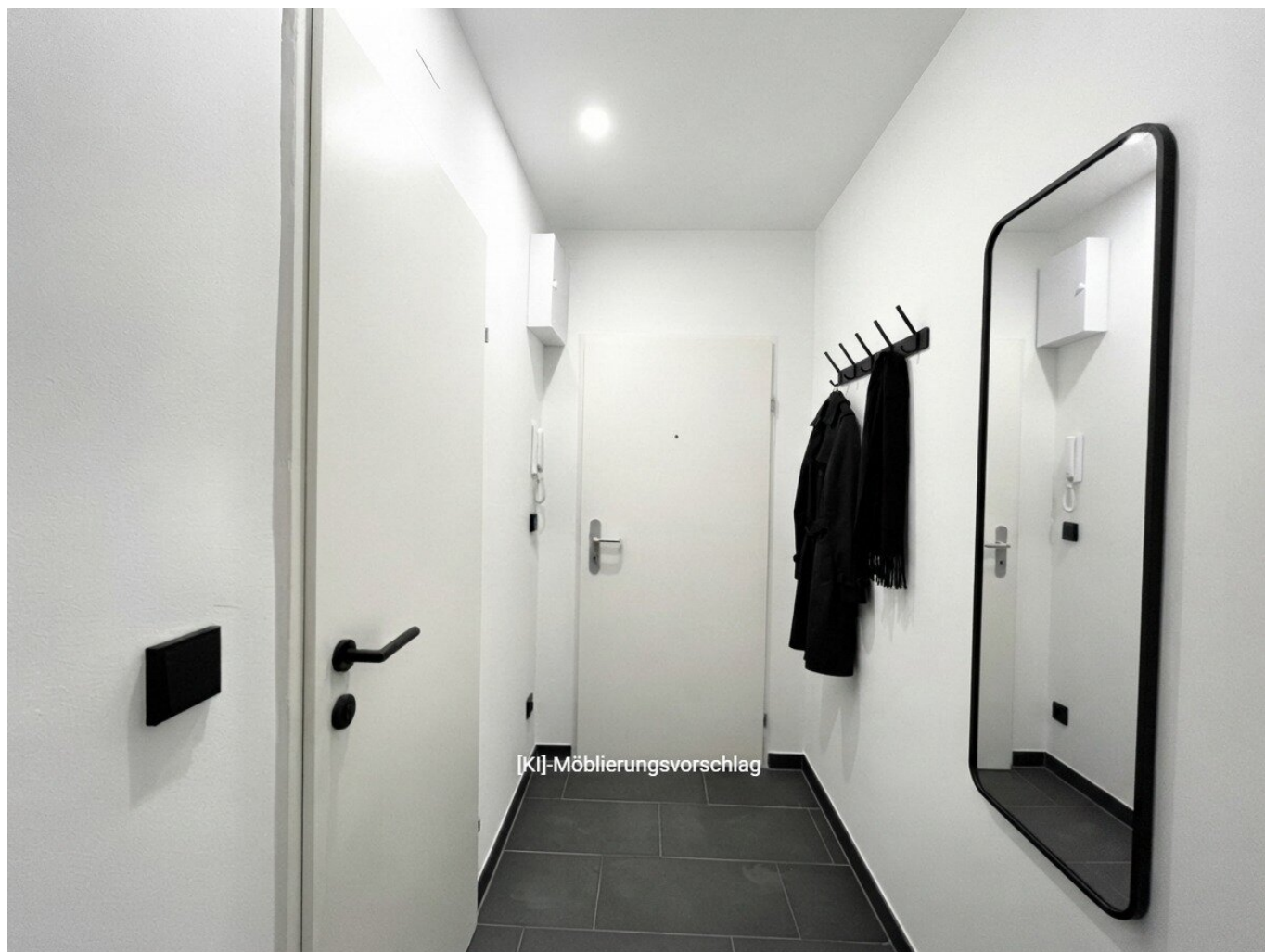
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

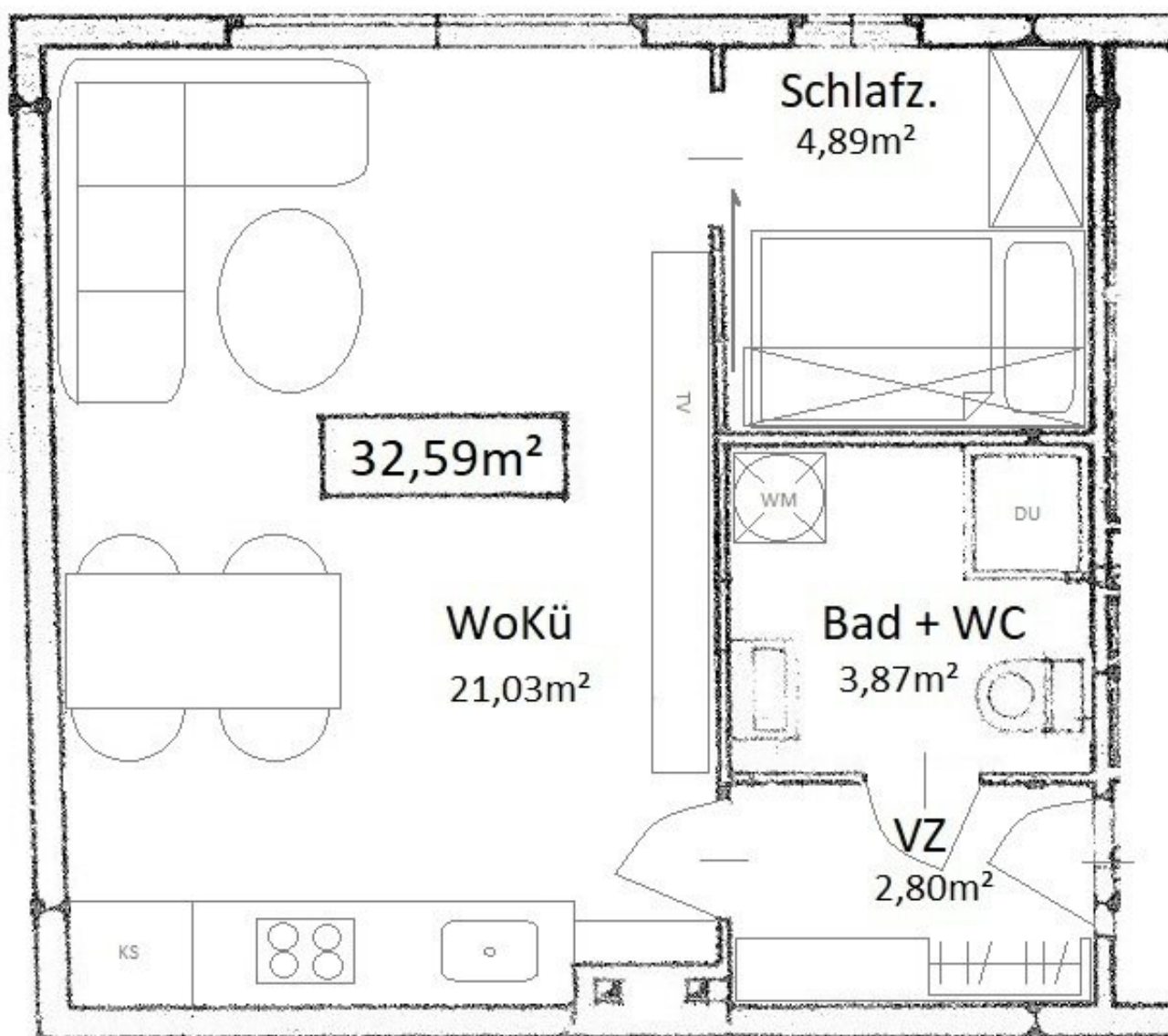












## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine TOP-moderne Designer-Wohnung mit 2 Zimmern im 4.Stock (mit Lift), ausgezeichneter Raumaufteilung und hervorragender öffentlichen Verkehrsanbindung (U4, U5, Straßenbahnen, Bus und Badner Bahn) und Nahversorgung.

### Eckdaten im Überblick:

WNFL: ca. 32,6 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

WC: ja

Bad: ja

Keller: ja

### Beschreibung:

Diese TOP-moderne 2 Zimmer-Wohnung befindet sich im 5. Wiener Gemeindebezirk und liegt im 4. Liftstock eines gepflegten Neubaus. Die Wohnung wurde 2023 generalsaniert und überzeugt vor allem durch perfekt durchdachte Raumaufteilung, die moderne und hochwertige Ausstattung, sowie die ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung. In wenigen Gehminuten erreichen Sie die U-Bahn-Linien U4 Pilgramgasse (und bald auch die U2 Siebenbrunnengasse), Straßenbahnlinien 1, 62, sowie die Autobuslinien 12A, 13A, 59A und die Badner Bahn. Fußläufig erreichen Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Apotheken, Restaurants etc.), sowie die trendige Margaretenstraße, das Schlossquartier, die Pilgramgasse, oder auch den Naschmarkt.

Die 2 Zimmer-Wohnung ist knapp 33m<sup>2</sup> groß und gliedert sich wie folgt:

- Vorzimmer
- möbliertes Badezimmer mit Dusche, Waschmaschine / -trockner, WC und Waschbecken
- Wohn-/Esszimmer mit hochwertiger Tischlerküche und Panoramafenster in den begrünten Innenhof

- kleines Schlafzimmer mit Schiebetür und Oberlichte

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen:

- neuwertige Wohnküche vom Tischler mit hochwertigen Geräten
- TOP-moderne Elektroheizung mit Steuerung via App-/WLAN und Fernbedienung (Smarthome-Anbindung)
- Qualitätswaschmaschine mit Trockenfunktion
- Panoramafenster mit Mehrfachverglasung
- Innenjalousien
- Parkett- und Fliesenboden
- Glastüren/Glasschiebetüren
- hochwertige Armaturen
- Handtuch-Heizkörper
- wertige Badmöbel
- Gegensprechanlage

Geheizt wird die Wohnung über eine energieeffiziente Elektroheizung, die auch via Internet

aus der Ferne reguliert und an- bzw. abgedreht werden kann.

Die Stromkosten werden verbrauchsabhängig bestimmt und sind direkt mit dem jeweiligen Stromanbieter abzurechnen.

Die Wohnung war nach Generalsanierung nun erstmals vermietet, wurde soeben nochmals frisch ausgemalen und kann ab dem 15. Oktober 2026 angemietet werden.

### **Kosten:**

Monatliche Bruttomiete inkl. Betriebskosten und USt. : € 899,95

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

### **Kontakt:**

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Lang unter [lang@momentum.re](mailto:lang@momentum.re)

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 <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap