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

Objektnummer: 2493/217

Eine Immobilie von Momentum RE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1969
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	32,50 m²
Nutzfläche:	32,50 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	104,72 kWh / m² * a
Gesamtmiete	899,95 €
Kaltmiete (netto)	701,00 €
Kaltmiete	818,13 €
Betriebskosten:	70,57 €
USt.:	81,82 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Mag.(FH) Oliver T. Lang

MOMENTUM Real Estate
Schottenbastei 4/7
1010 Wien

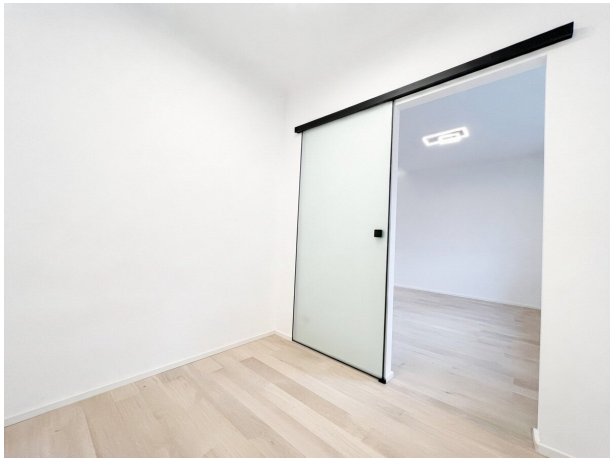
H +43 676 552 60 14

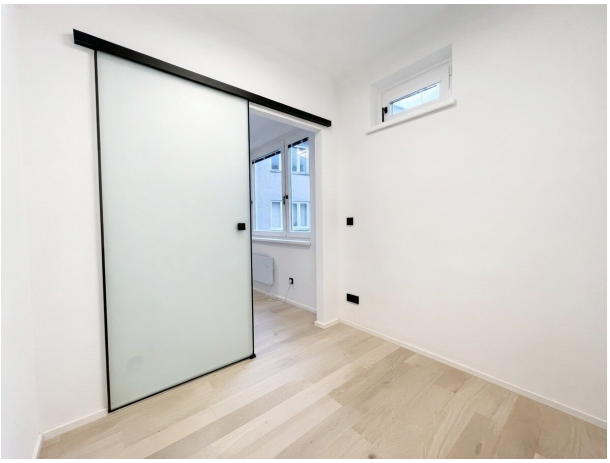
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

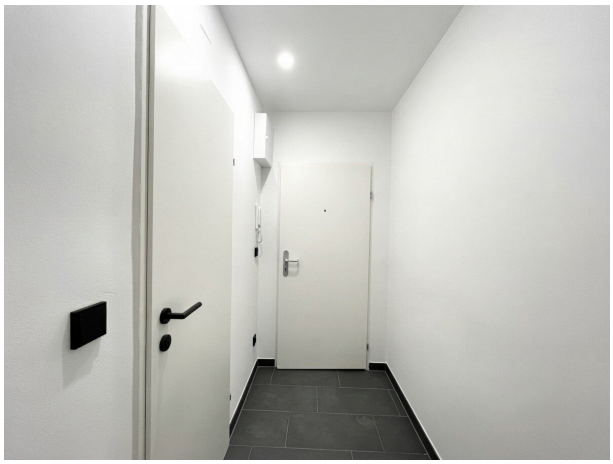
[KI]-Möblierungsvorschlag

[KI]-Möblierungsvorschlag

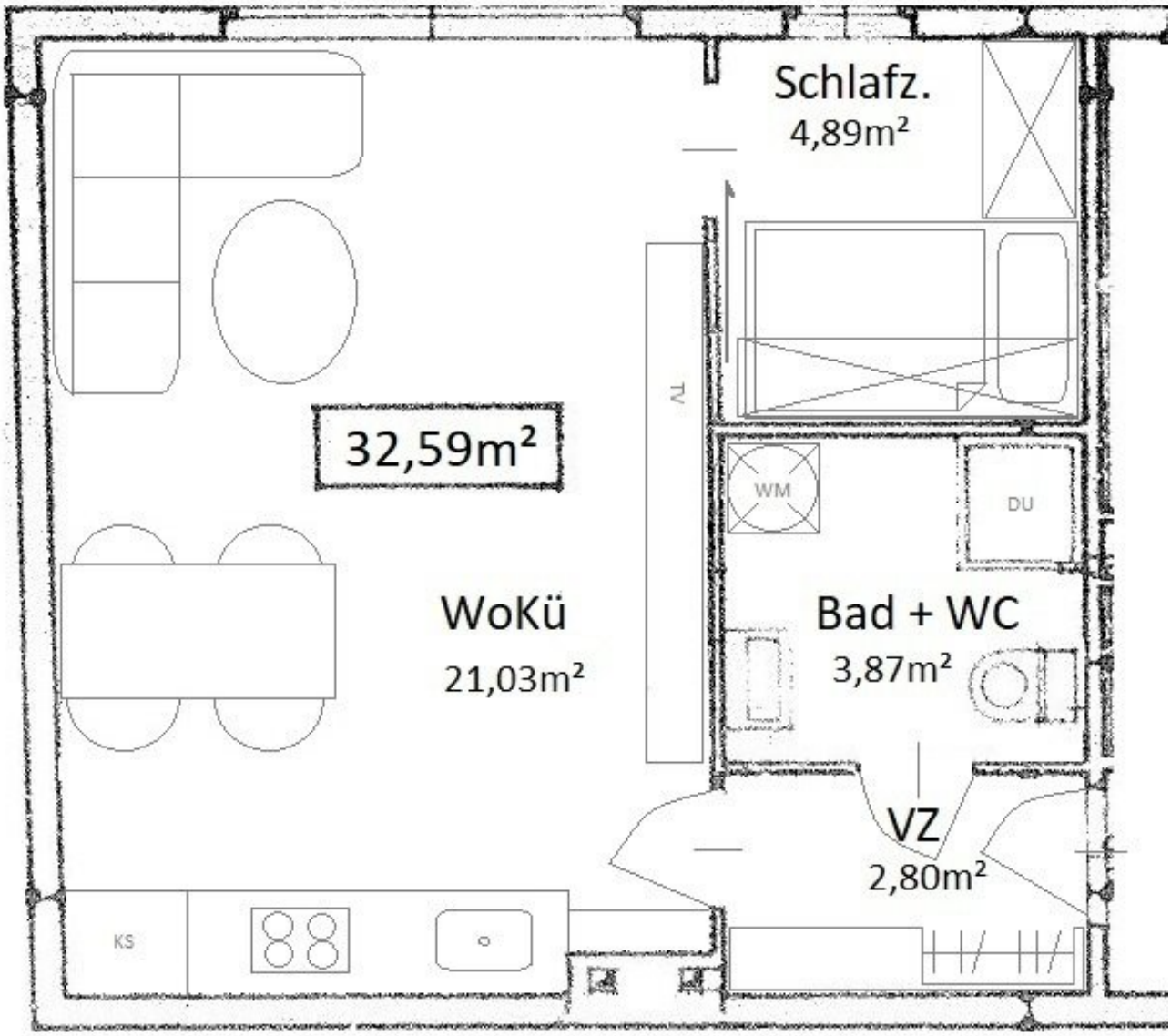
[KI]-Möblierungsvorschlag







[KI]-Möblierungsvorschlag


Schlafz.
4,89m²
32,59m²
TV
WM
DU
WoKü
21,03m²
Bad + WC
3,87m²
VZ
2,80m²
KS

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 m²

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 33m² 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

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