Provisionsfrei: Unbefristeter 82m² Erstbezug + 10,29m² Balkon in hofseitiger Ruhelage - 1070 Wien



Wohnküche

Objektnummer: 8035

Eine Immobilie von Sitarz & Partner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1918
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	82,24 m²
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 112,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,63
Gesamtmiete	1.990,18 €
Kaltmiete (netto)	1.653,00 €
Kaltmiete	1.809,25 €
Betriebskosten:	131,58 €
USt.:	180,93 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Anna Sitarz

Sitarz & Partner Immobilien GmbH
Kantgasse 1/ 2.OG



















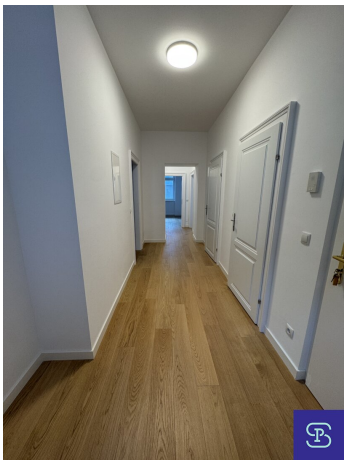






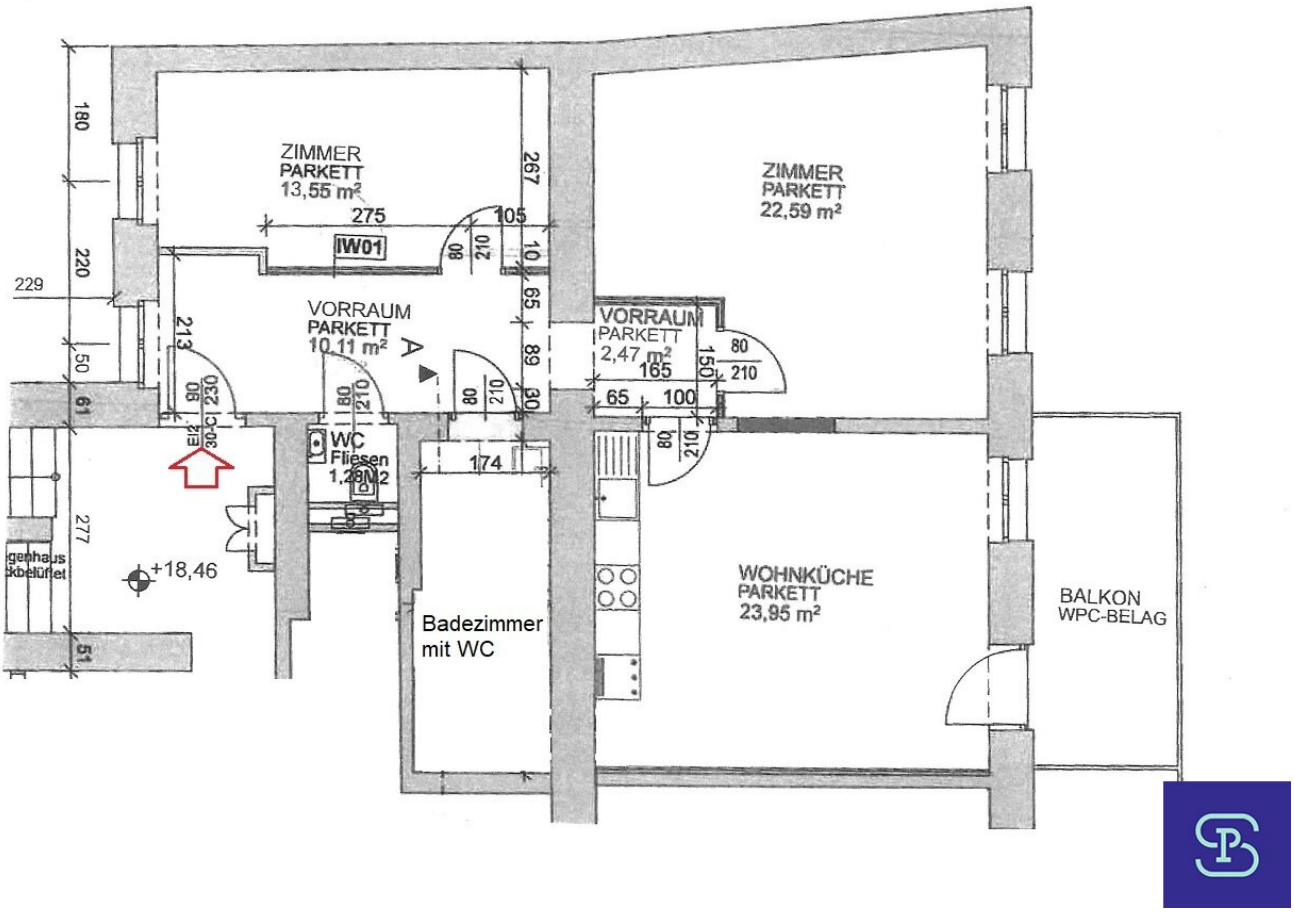











ZIMMER
PARKETT
13,55 m²
ZIMMER
PARKETT
22,59 m²
IW01
VORRAUM
PARKETT
10,11 m²
VORRAUM
PARKETT
2,47 m²
WC
Fliesen
1,28 m²
Badezimmer
mit WC
WOHNKÜCHE
PARKETT
23,95 m²
BALKON
WPC-BELAG
+18,46
180
220
229
50
61
51
277
267
275
105
10
65
89
30
213
80
210
165
150
100
65
174

Objektbeschreibung

Toprenovierter, klimatisierter 82m² Altbau + großem Balkon in Hofruhelage!

Diese schöne Balkonwohnung wurde soeben generalsaniert und befindet sich komplett hofseitig ausgerichtet im 4. Liftstock eines repräsentativen und aufwendig renovierten Altbaus in der Neustiftgasse. Die Wohnung besteht aus 1 Wohnzimmer mit integriertem Küchenbereich (unmöbliert), 2 Schlafzimmern, Badezimmer mit WC, zentralem Vorraum, Gäste-WC sowie 10,29m² Balkon,.

Ausstattung: Altbauwohnung nach Komplettsanierung 2026, Echtholz-Dielenböden, Klimaanlage, Fernwärmeheizung, Fliesenbad mit verglaster Dusche und Doppelwaschbecken, Lift, SAT-, Telekabel- und Internet-Vorbereitung, Sprechanlage,. Das Gebäude verfügt über eine Garage, optional kann je nach Verfügbarkeit ein Garagenplatz angemietet werden.

Achtung: Die Wohnung wird ohne Einbauküche vermietet! Vermieterseitiger Zuschuss für Abwasch/Kochstelle einmalig € 300,-

Absolut ruhige und zentrale Lage mit perfekter Infrastruktur und öffentlicher Verkehrsanbindung durch U6 und U3-Nähe, Autobus 48A, 13A und Straßenbahnlinie 46 in Gehweite. Das gesamte Haus wurde aufwendig renoviert und befindet sich in einem neuwertigen und repräsentativen Topzustand.

Die Wohnung wird ab 1.12. 2026 in unbefristeter Hauptmiete vermietet.

Gesamtmiete inkl. Bk, Lift und 10% USt. € 1.990,18

(HMZ € 1.653,- + Bk € 131,58 + Lift € 24,67 + 10% USt. € 180,93)

Kaution € 6.000,-

KONTAKT: Anfragen bitte NUR per Email-Anfragefunktion. Keine telefonische Terminvergabe!

Besuchen Sie für unsere weiteren Angebote bitte auch unsere Homepage: www.sitarz.at

Wichtige Information: Es handelt sich hier um ein unverbindliches und für Wohnungssuchende völlig kostenfreies Angebot! Wir bedanken uns für Ihre Anfrage, weisen jedoch darauf hin, dass durch Ihre Anfrage kein Anspruch auf eine Dienstleistung durch unser Unternehmen besteht. Wir ersuchen ausdrücklich um Verständnis, dass wir aufgrund überbordender Anfragen für Mietwohnungen nur dann antworten können, wenn für das angefragte Mietobjekt noch freie Besichtigungstermine verfügbar sind. Erhalten Sie keine Antwort, stehen für das angefragte Mietobjekt keine Besichtigungsmöglichkeiten mehr zur Verfügung, oder es liegen

bereits ausreichend viele verbindliche Bewerbungen vor.

Optional zur kostenlosen Variante, haben Wohnungssuchende gemäß aktuell geltender Gesetzesbestimmung (Bestellerprinzip) auch die Möglichkeit, ein Maklerunternehmen kostenpflichtig (2MM zuzügl. 20% Ust.) mit der Objektsuche zu beauftragen, um in Folge eine zu bezahlende, individuelle Dienstleistung zu erhalten, sofern vom Immobilienmakler ein den Suchkriterien entsprechendes Mietobjekt gefunden wird.

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 <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap