Klein aber fein: Helle 2 Zimmer Wohnung in 1040 Wien!

Objektnummer: 3634

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Nutzfläche:	38,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	997,13 €
Kaltmiete (netto)	740,00 €
Kaltmiete	842,33 €
Betriebskosten:	102,33 €
Heizkosten:	58,81 €
USt.:	95,99 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Marissa Stifter

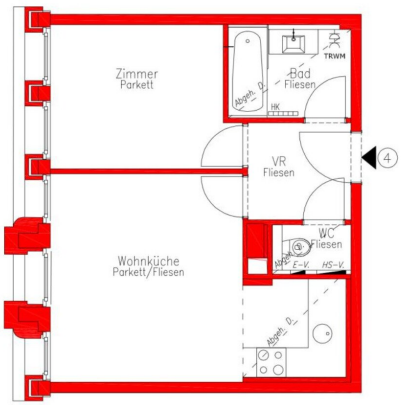
PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE
Rudolf-Zeller-Gasse 50-52 // 8 / 8
1230 Wien

T +43 / 676 / 59 00 280
H 0676 / 59 00 280

caffe
N20a

TED BAKER
LONDON

INFO-POINT
RAAB & RAAB

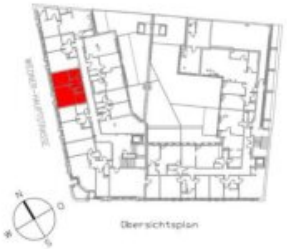

Zimmer
Parkett
Bad
Fliesen
TRWM
HK
VR
Fliesen
4
WC
Fliesen
Wohnküche
Parkett/Fliesen

RAAB & RAAB
Capital Care Company

Wiedner Hauptstraße 73, 1040

Stiege1 / 1.Stock

Top 04	Bewertungsfaktoren lt. NWGA	Bewertete Fläche
Wohnnutzfläche	42,01 m² x 1,00	42,01 m²
		42,01 m²
Zwischensumme x Bewertung	42,01 m² x 0,88	36,97 m²
Einlagerungsraum	1,80 m² x 0,50	0,90 m²
Gesamtsumme		**37,87 m²**



Übersichtsplan

LEGENDE
Wand
WMA Waschmaschinenanschluss
Telefon/TV
0m 1m 2m 3m 4m

Objektbeschreibung

2-Zimmer-Wohnung auf 7 Jahre in 1040 Wien!

Beschreibung:

Helle 2-Zimmer-Wohnung in Top-Lage des 4. Bezirks!

Die 38 m² "große" Wohnung sucht einen neuen Nachmieter ab 01.05.2025!

Diese charmante **2-Zimmer-Wohnung** besticht durch ihre **hervorragende Raumaufteilung** sowie die **großzügige Fensterfronten**, die sowohl im **Wohnzimmer** als auch im **Schlafzimmer** für eine lichtdurchflutete Atmosphäre sorgen.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein geräumiger Vorraum, der ausreichend Platz für eine stilvolle Garderobe bietet und gleichzeitig den zentralen Zugang zu allen Räumen ermöglicht. Rechterhand befindet sich das Badezimmer, ausgestattet mit einer Badewanne, einem Waschbecken sowie einem Waschmaschinenanschluss. Linkerhand liegt das separate WC, das zusätzlichen Komfort bietet.

Geradeaus führt der Weg in die beiden Hauptwohnräume: das Schlafzimmer sowie das Wohnzimmer, beide mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet und von Tageslicht durchflutet. Die moderne Wohnküche, elegant in einer Ecke des Wohnzimmers integriert, ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet und bietet ausreichend Platz für kulinarische Kreativität.

Diese Wohnung verbindet durchdachtes Design mit gemütlichem Wohnkomfort und einer **begehrten Lage im 4. Bezirk** – perfekt für alle, die urbanes Wohnen mit Stil schätzen.

Lage:

Die Wiedner Hauptstraße selbst ist eine bedeutende Verkehrsader, die den Bezirk durchzieht und eine Vielzahl von Geschäften, Restaurants und kulturellen Einrichtungen beherbergt.?

In unmittelbarer Nähe befindet sich ein **SPAR Gourmet Supermarkt**, der den Bewohnern eine bequeme Nahversorgung mit Lebensmitteln und Produkten des täglichen Bedarfs bietet.

In der näheren Umgebung finden sich zahlreiche Bildungseinrichtungen, darunter die renommierte **Technische Universität Wien**, die mit der Straßenbahn innerhalb von 10 Minuten erreichbar ist. Zudem bietet der Bezirk eine Vielzahl von Schulen und Kindergärten, was die Gegend besonders für Familien attraktiv macht.?

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet:?

- **Straßenbahnlinien 1 und 62** verkehren entlang der Wiedner Hauptstraße und verbinden die Bewohner direkt mit dem Stadtzentrum und anderen Bezirken.?
- **U-Bahn-Station Taubstummengasse (U1)** ist in ca. 10 Gehminuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung zum Karlsplatz sowie zum Hauptbahnhof.?
- **Buslinien 13A und 59A** ergänzen das öffentliche Verkehrsangebot und bieten zusätzliche Mobilität innerhalb der Stadt. ?

Für Freizeit und Erholung sorgen nahegelegene Parks und Grünflächen. Zudem lädt die Umgebung mit ihren charmanten Cafés und traditionellen Wiener Gasthäusern zum Verweilen ein.?

Konditionen:

Vermietet wird auf **7 Jahre** ab dem **01.05.2025;**

Kündigungsverzicht: **1 Jahr**; **Kündigungsfrist: 3 Monate**;

Gesamtmiete (inkl. BK, Heizkosten und Steuern): **€ 997,14**

Kaution: € 3.000,- // Vertragserrichtung: € 360, - // provisionsfrei für den Mieter!

Strom wird auf den Mieter umgemeldet.

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

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 <500m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap