

# Über den Linden | Loggia | 4 Zimmer | Garage inhouse optional



Fassade

**Objektnummer: 1430**

**Eine Immobilie von viason immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lindengasse 54
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	2016
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,64 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	121,86 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	1
Keller:	3,05 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 27,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Gesamtmiete	2.959,66 €
Kaltmiete (netto)	2.230,12 €
Kaltmiete	2.676,05 €
Betriebskosten:	384,66 €
Heizkosten:	245,14 €
USt.:	38,47 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner





- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2025
- Laut Makler-Empfehlung.at

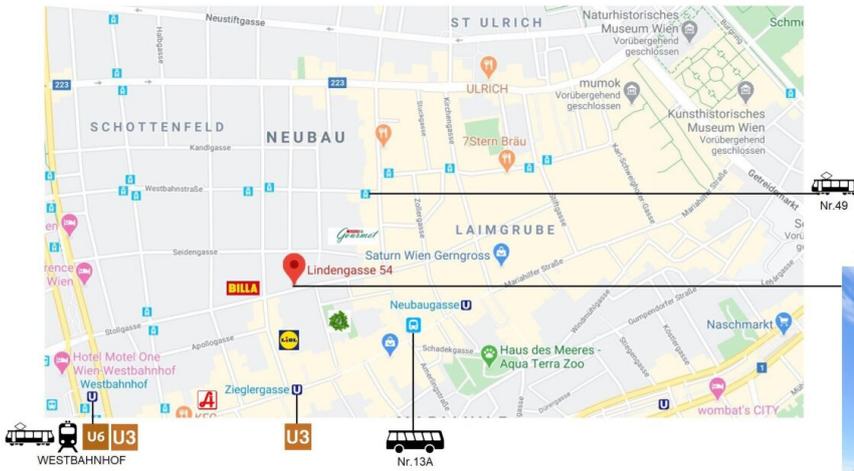
Wir **VERMIETEN** gerne auch Ihre Immobilie!



*Scan me!*

**viason**  
IMMOBILIEN



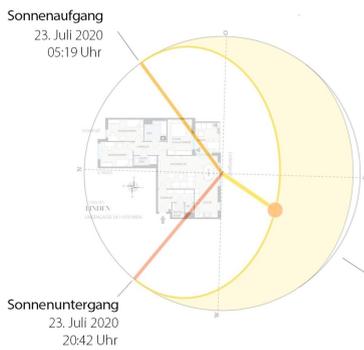


Apartment

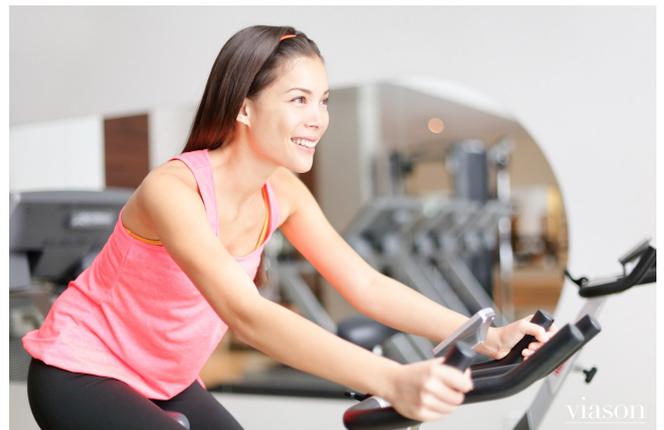
— ÜBER DEN —

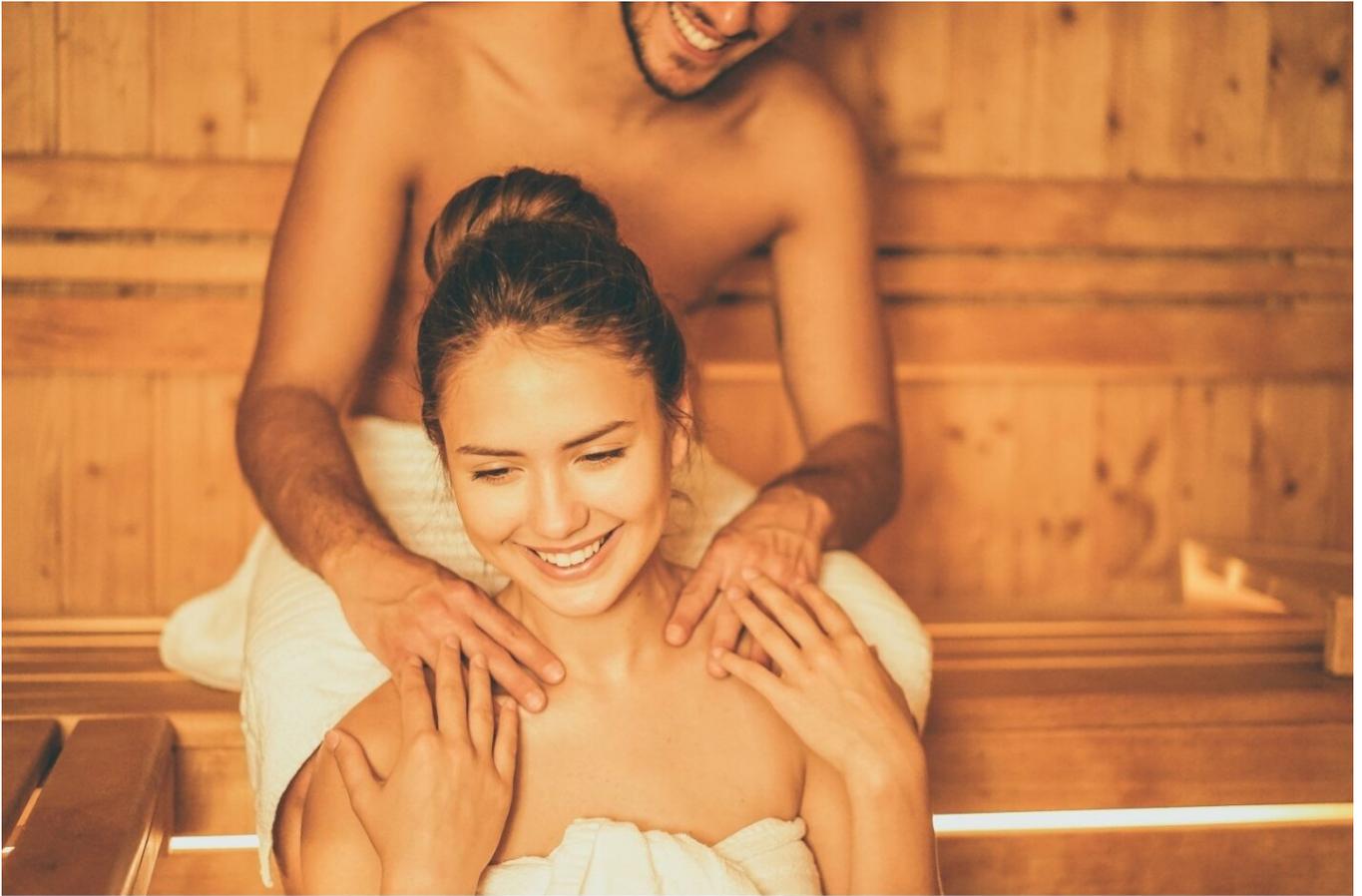
# LINDEN

LINDENGASSE 54 | 1070 WIEN



Sonnenverlauf





Sauna in der Wohnanlage



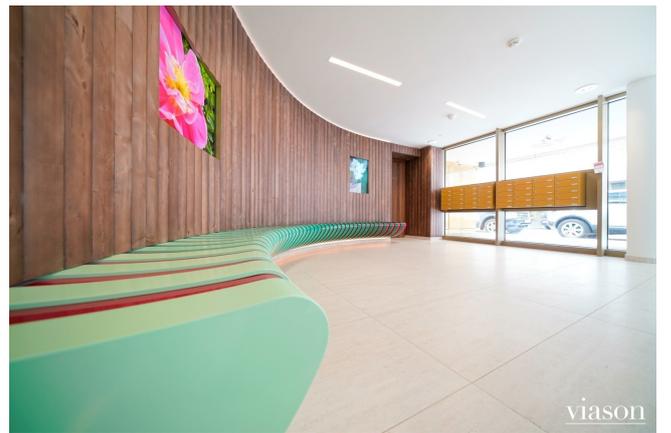
Wohnungs **VIDEO** - siehe Link im Text.

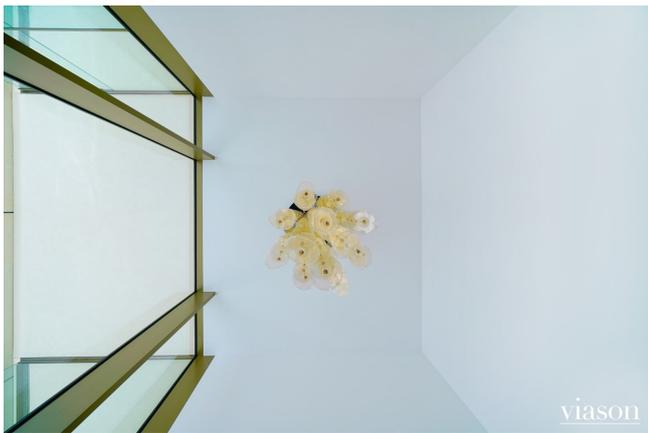


Apartment



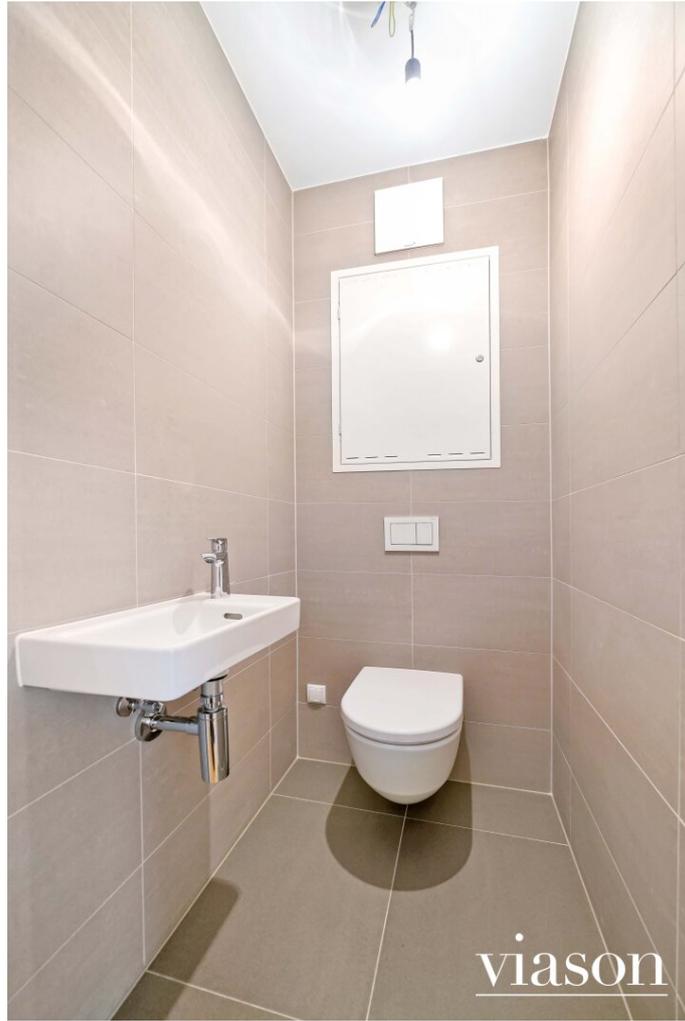
Zahlreiche Cafés in der Nähe



















VIDEO



2D PLAN



NR.1

Ihre Immobilie VERMIETEN?  
Wir machen das für Sie!



TOP FOTOS









viason

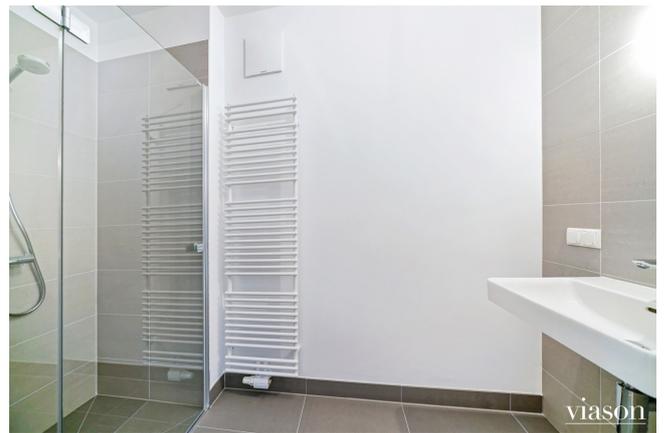
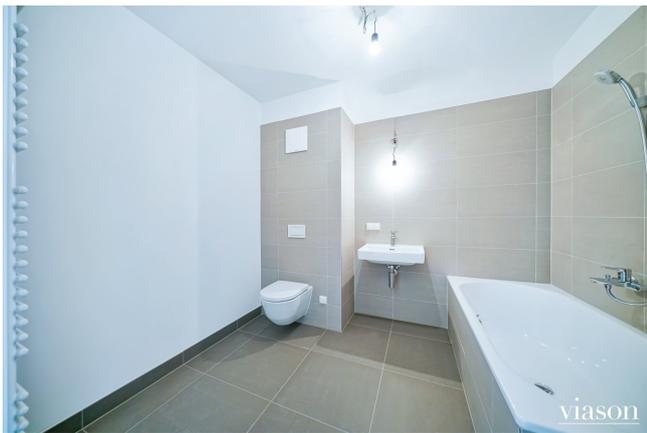


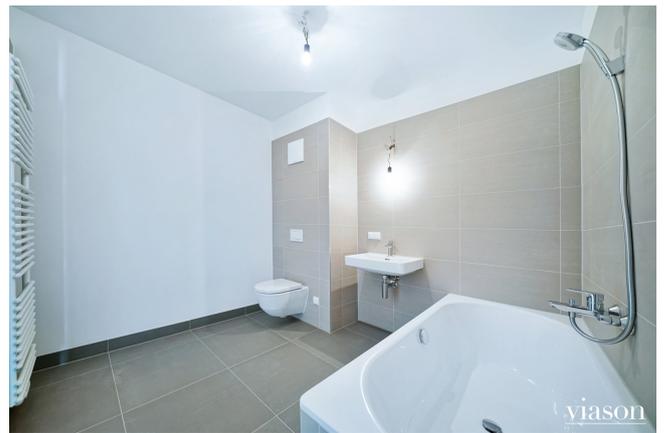
viason



viason









viason



Elektrische Außenverschattung





Veranstaltungsraum inhouse buchbar!



# GÄSTE-LOUNGE

viason



Gäste kommen zu Besuch? Kein Problem!  
Buchen Sie das hauseigene Gästeapartment!





## Sie überlegen Ihre Immobilie zu vermieten?

WIR MACHEN DAS FÜR SIE.

viason.at

**viason**

**viason**  
IMMOBILIEN



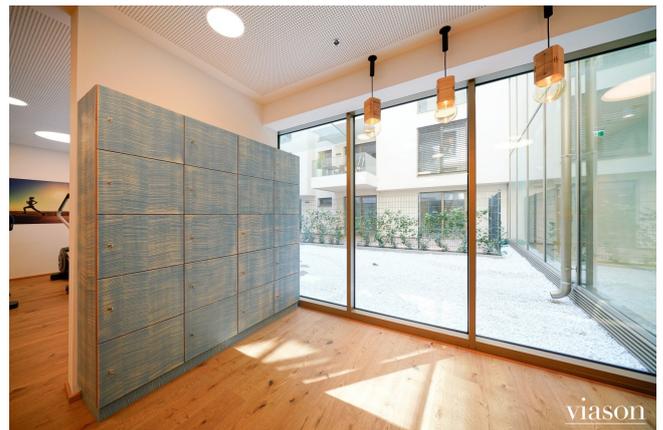
**WIR SIND DER IDEALE PARTNER,**  
wenn Sie Ihre Immobilie vermieten wollen.

- **NR. 1** laut Makler-Empfehlung.at
- **GRUNDRISS** in 2D
- **TOP FOTOS** Ihrer Immobilie & Umgebungsfotos
- **VIDEO** Ihrer Immobilie
- **BESICHTIGUNGEN** mit den Interessenten
- **INSERTION** auf den Premium-Immobilienplattformen

 Sie wollen  
Ihre Immobilie  
vermieten?  
WIR MACHEN DAS FÜR SIE.

www.viason.at | office@viason.at | +43 1 25 390 25 338  
Goldenes Quartier | Tuchlauben 7a | 11010 Wien

**viason**



viason



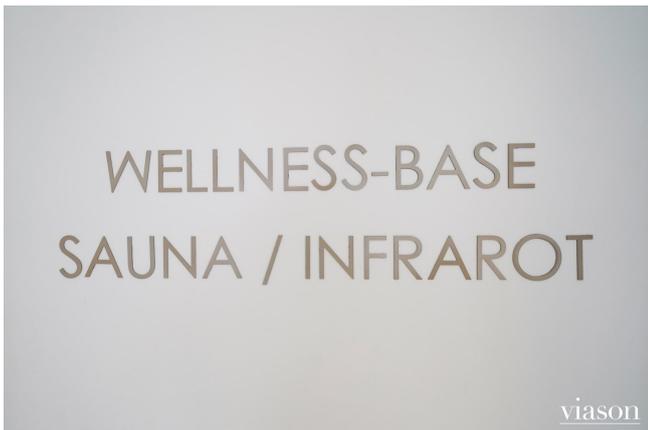




Video surveillance in the entrance area.



Shop Base - Ihr gekühlter Storage-Place!  
 Pakete, Essen etc. werden in der eigenen Box zugestellt!











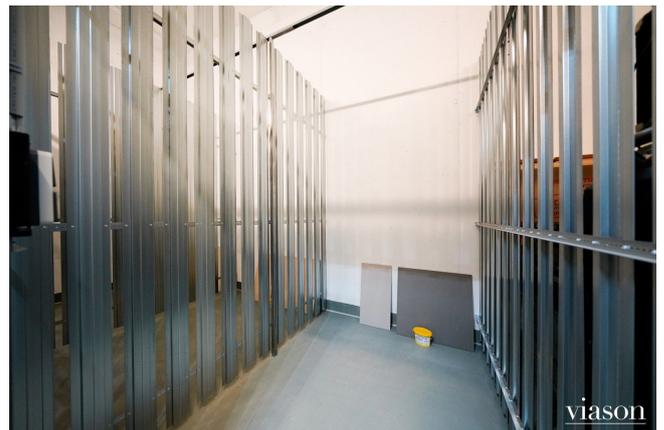
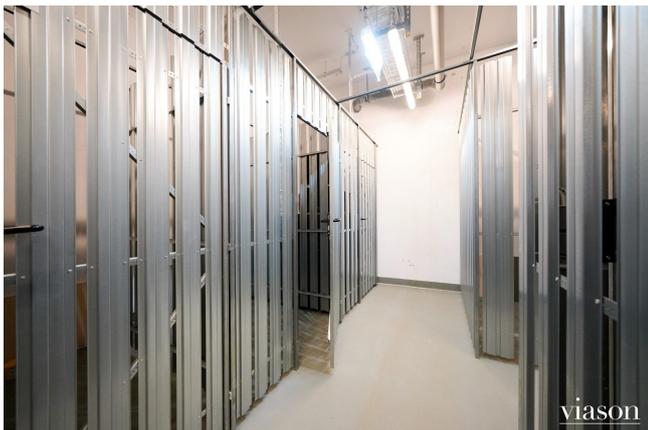
Sandkiste im Innenhof



Brailleschrift im Lift

# KELLERABTEILE

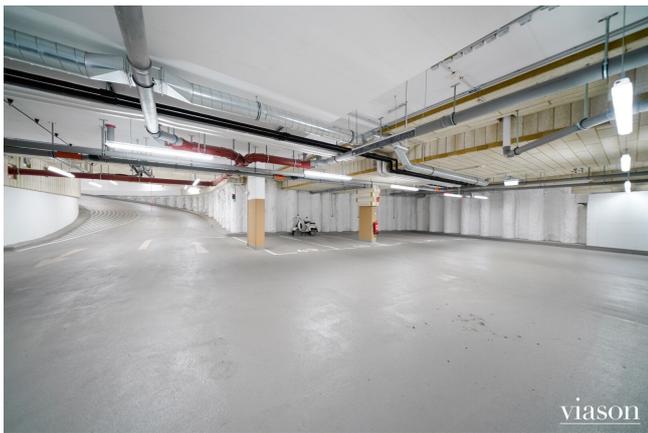
viason





Steckdose im  
Kellerabteil





Steckdose beim  
Garagenpatz



- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2025
- Laut Makler-Empfehlung.at

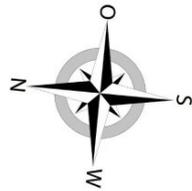
Wir **VERMIETEN** gerne auch Ihre Immobilie!



*Scan me!*

**viason**  
IMMOBILIEN

Innenhof



— ÜBER DEN —  
**LINDEN**

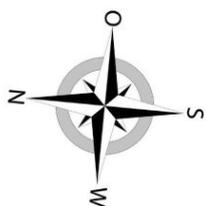
LINDENGASSE 54 | 1070 WIEN

Innenhof

Lindengasse



3. Stock



— ÜBER DEN —  
**LINDEN**

LINDENGASSE 54 | 1070 WIEN



— ÜBER DEN —

# LINDEN

LINDENGASSE 54 | 1070 WIEN

Apartment





VIDEO



2D PLAN



NR.1

Ihre Immobilie **VERMIETEN?**

Wir machen das für Sie!



*Scan me!*



TOP FOTOS

**viason**  
IMMOBILIEN



Sie überlegen Ihre  
Immobilie zu vermieten?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*

viason.at

**viason**



**WIR SIND DER IDEALE PARTNER,**  
wenn Sie Ihre Immobilie vermieten wollen.

- **NR. 1** laut Makler-Empfehlung.at
- **GRUNDRISS** in 2D
- **TOP FOTOS** Ihrer Immobilie & Umgebungsfotos
- **VIDEO** Ihrer Immobilie
- **BESICHTIGUNGEN** mit den Interessenten
- **INSERTION** auf den Premium-Immobilienplattformen



Sie wollen  
Ihre Immobilie  
vermieten?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*

# Objektbeschreibung

**MIETWOHNUNG: LINDENGASSE 54 | 1070 WIEN**

**4-ZIMMER-WOHNUNG MIT LOGGIA IM 7. BEZIRK / U3 ZIEGLERGASSE**

**24/7 BESICHTIGEN:** Wohnungs **VIDEO** unter:

<https://www.viason.at/wohnungsvideo-viason-immobilien-lindengasse-54-1070-wien>

Sie wollen **IHRE IMMOBILIE** auch mit uns vermieten?

Infos dazu unter: <https://www.viason.at/leistungen-fuer-vermieter>

**HINWEIS:** der Garagenplatz **KANN** angemietet werden, **MUSS ABER NICHT** angemietet werden – die Konditionen für die Anmietung des Garagenplatzes finden Sie ganz unten im Text.

Sie suchen eine geräumige **4-Zimmer-Mietwohnung** im trendigen 7. Bezirk nahe der **U3-Station Zieglergasse** und der **Mariahilfer Straße**, dann haben Sie diese soeben gefunden!

Die Wohnung liegt in einem Wohnhaus mit **durchdachten Wohnkonzept**. Zu den **Highlights** dieser **Wohnhausanlage** zählen ein großzügiger **Fitnessraum** mit zahlreichen Sportgeräten, ein **Wellnessbereich** mit **Infrarotkabine**, **Sauna**, Duschen und **Ruheraum**. Gästen steht ein bei Bedarf buchbares **Gästeapartment** zur Verfügung. Für private Feiern bzw. als Büronutzung steht der **Eventraum** mit Küche/Bar und Internetanschluss zur Verfügung. Auch an Familien mit Kindern wurde gedacht, ein großer **Kinderspielraum** mit Tischtennistisch, Drehfußballtisch, Spielecke und ein anschließender Kleinkinderspielplatz mit Sandkiste stehen

zum Spielen bereit. Ein besonderes Highlight ist der **Shop-Base**, dort ist eine persönliche **Zustell-Box** mit **integrierten Kühlgerät** der Wohnung zugeordnet. Hier können Firmen oder Bekannte nach Vergabe von Zutrittscodes, die bestellen Zustellungen abliefern. Alle hausinternen Leistungen können über das hauseigene Intranet-Portal gebucht werden.

Über die Garage oder über das Erdgeschoß gelangt man barrierefrei mit dem **Lift (3. Stock)** zur Wohnung. Man betritt die Wohnung über den geräumigen **Vorraum** mit anschließendem **Gäste-WC** mit Handwaschbecken und **Abstellraum**. Vom Vorraum aus betritt man die offene **Wohnküche** (ca. **41,25 m<sup>2</sup>**) mit anschließender **südseitiger Loggia** (ca. **11,22 m<sup>2</sup>**). Die **Küche** verfügt über einen Kühl- und Gefrierschrank, einen hochgestellten Bosch-Backofen und Bosch-Mikrowelle, einen Bosch-Herd, einen Geschirrspüler und einen Dunstabzug. Vom Wohnzimmer betritt man den zweiten Vorraum, von dort ist das **Elternschlafzimmer** (ca. **14,06 m<sup>2</sup>**) mit Ausgang auf die Loggia und die beiden **hofseitigen Kinderzimmer** zugänglich. Auch **zwei Badezimmer**, eines mit Badewanne, Waschbecken, Handtuchheizkörper, WC und Waschmaschinenanschluss sowie eines mit Dusche und Waschbecken und Handtuchheizkörper, sind vom zweiten Vorraum aus zu begehen.

Die Wohnung weist **Holz-Alu-Fenster** mit 3-fach-Verglasung auf, alle Fenster/Türen verfügen über **elektrische Außenbeschattungen**, die DANA-Innentüren sind ca. 2,20 m hoch, die Wohnräume wurden mit einem hochwertigen Parkettboden mit **Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung** ausgestattet. Im Vorraum gibt es eine **Gegensprechanlage** mit Videoaufzeichnung (auch verpasste Personen, welche bei Ihrer Wohnung angeläutet haben werden videotechnisch erfasst) weiters verfügt die Wohnung über eine **Sicherheitstüre** und **SAT** bzw. **Internetanschluss**. Die Wohnhausanlage ist außerdem mit einer digitalen **Videoüberwachungsanlage** ausgestattet. Die Liftknöpfe sind zusätzlich mit der Blindenschrift (Brailleschrift) ausgeführt. Weiters verfügt die Wohnhausanlage über einen sehr großzügigen **Fahrradraum**. Ein im Tiefgeschoß gelegener Gargenabstellplatz **mit Steckdose** kann mit der Wohnung angemietet werden. Das **Kellerabteil** (ca. **3,05 m<sup>2</sup>**) verfügt über einen Lichtschalter und eine Steckdose.

Die Wohnung liegt in sehr guter Lage des 7. Bezirks, zahlreiche Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten liegen fußläufig in der Umgebung oder auf der **Mariahilfer-Einkaufsstraße**. Der **Andreasark** ist nur ca. 1 Gehminuten entfernt. Die **U3 Zieglergasse** liegt ca. 3 Gehminuten in der Mariahilfer Straße. Zum **Westbahnhof (U3/U6)** sind es ca. 9 Gehminuten. Die **Straßenbahnlinie 5 (Stollgasse)** liegt 5 Gehminuten entfernt, der **BUS 13A** (direkte Verbindung zum Hauptbahnhof) in der Neubaugasse ist in ca. 4 Gehminuten schnell erreicht. Auch diverse Autobahnverbindungen sind schnell über den Gürtel möglich.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Nähe - „**BILLA-Markt**“ in der Lindengasse (ca. 2 Gehminuten), ein „**LIDL-Markt**“ in der Zieglergasse (ca. 2 Gehminuten), ein „**SPAR-GOURMET-Markt**“ in der Neubaugasse (ca. 4 Gehminuten) die „**Apotheke Zur Kaiserkrone**“ liegt wenige Minuten in der Mariahilfer Straße entfernt. Weitere zahlreiche Geschäfte liegen in der Mariahilfer Straße.

## HIGHLIGHTS

- **4 ZIMMER** inkl. **KOMPLETTKÜCHE**
- **SÜDSEITIGE LOGGIA**
- **GARAGE** Inhouse optional
- **WELLNESS-** und **FITNESSBEREICH** im **HAUS**
- **KÜHLBOX** für Anlieferungen im EG
- **GÄSTEAPARTMENT (GÄSTELOUNGE)** für Besucher anmietbar
- **SAUNA** im **HAUS**
- Ca. 3 Gehminuten **U3 ZIEGLERGASSE**
- Nahe **MARIAHILFER EINKAUFSTRASSE**

## INFOS ZUR WOHNUNG

- **LAGE:** Lindengasse 54 | 1070 Wien
- **WOHNFLÄCHE:** ca. **110,64** m<sup>2</sup>
- **LOGGIA:** ca. **11,22** m<sup>2</sup>
- **WASSERENTNAHMESTELLE LOGGIA:** Ja (Kemperventil)
- **KLIMAAANLAGE:** Nein
- **MIETDAUER:** Befristetes Mietverhältnis **5 JAHRE**
- **BEZIEHBAR:** Ab **SOFORT**
- **KOSTEN** Sauna etc: die Nutzung des Fitnessraums und des Kinderspielraums ist **kostenlos**. Die restlichen Anlagen müssen gebucht (hausinternes online Buchungssystem) werden und die Kosten sind wie folgt: Sauna: EUR 3,- pro halbe Stunde, Eventbase: EUR 5,- pro Stunde, Gästewohnung EUR 30,- pro Tag (Stand 22.07.2025).
- **WANN KANN DER MIETER DEN MIETVETRAG KÜNDIGEN (Gesetzliches Kündigungsrecht des Mieters):** Nach 1 Jahr + Kündigungsfrist = 3 Monate (Kündigung im 13ten Monat). Kündigung im 13ten Monat + 3 Monate Kündigungsfrist = 16 Monate
- **ZIMMER:** 4

- **GESCHOSS:** 3. Stock
  
- **LIFT:** Ja
  
- **ABSTELLRAUM:** Ja
  
- **AUSRICHTUNG DER WOHNUNG:** Wohnzimmer, Elternschlafzimmer und Loggia Süd-Ausrichtung, Kinderzimmer in den Innenhof, Nord-Ausrichtung
  
- **NEUBAU:** Ja – Baujahr 2016 errichtet - die Wohnung wurde 2020 fertig gestellt
  
- **KÜCHE:** Komplette-Einbauküche (Backofen, Ceranfeld, Abwasch, Geschirrspüler, Gefrier- Kühlschrank, Mikrowelle)
  
- **BADEZIMMER:** Zwei Badezimmer, eines mit Badewanne, Waschbecken, Handtuchheizkörper, WC und Waschmaschinenanschluss sowie eines mit Dusche und Waschbecken und Handtuchheizkörper
  
- **WC:** Ja – separat mit Handwaschbecken
  
- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS:** Ja – im Badezimmer
  
- **BÖDEN:** Vorräume, Wohnküche, Schlafzimmer, Abstellraum Eichenparkettboden, Bäder und separates WC Feinsteinzeug, Loggia Feinsteinzeug
  
- **INTERNET- UND TV/ SAT:** In allen Aufenthaltsräumen gibt es je 1 EDV-Doppelanschlussdose-RJ45/CAT 6A und 1 SAT TV-Anschlussdose. Der Mieter kann sich auf eigene Kosten zum Beispiel bei MAGENTA oder A1 etc. anmelden. Ein SAT-Receiver ist nicht vorhanden, der Mieter muss sich auf eigene Kosten bei Bedarf einen anschaffen.
  
- **BESCHATTUNG:** Alle Fenster/-und Türen verfügen über elektrische Außenjalousien

(Raffstore)

- **FAHRRADRAUM/KINDERWAGENABSTELLPLATZ:** Ja
- **HAUSHALTSVERSICHERUNG:** Der Mieter verpflichtet sich zum Abschluss einer Haushaltsversicherung
- **FENSTER:** Holz-Alu-Fenster – 3-Scheiben-Isolierverglasung
- **HEIZUNG:** Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung – Fernwärme. In den Bädern zusätzlich Handtuchheizkörper
- **VIDEOGEGENSPRECHANLAGE:** Ja
- **EINBRUCHSHEMMENDE WOHNUNGSEINGANGSTÜRE:** Ja
- **KELLERABTEIL:** Ja - ca. **3,05** m<sup>2</sup> mit Stromsteckdose und Lichtauslass
- **GARAGENPLATZ:** Ja - im Tiefgeschoß mit einer 230V-Steckdose. Der Autoabstellplatz kann zusätzlich zur Wohnung angemietet werden, **muss aber nicht** angemietet werden.
- **VIDEOÜBERWACHUNGSANLAGE:** Haupteingänge an der Lindengasse, Shop-Base Eingang (innen), Ausgang in Richtung Öffentlicher Durchgang (außen), Garageneinfahrt (außen), Kameras in der Garage vor den Schleusen zu den Stiegenhäusern, Event-Base (außen), Kinderwagen- und Fahrradräume (innen)
- **FITNESSRAUM:** Ja – zahlreiche Sportgeräte, versperrbare Spinde, Duschen, WC
- **KINDERSPIELRAUM:** Ja – mit Tischtennistisch, Drehfußballtisch, Spielecke und Zugang zum Kleinkinderspielplatz mit Sandkiste

- **WELLNESSRAUM:** Ja – Sauna, Infrarotkabine, Duschen, WC und Ruheraum
- **GEMEINSCHAFTSRAUM:** Ja – für Feste, Vorträge, Seminare oder zum Arbeiten/für Businessstreffen kann der Gemeinschaftsraum mit Küche/Bar, Abstellraum und WC gebucht werden
- **GÄSTEAPARTMENT (= GÄSTELOUNGE):** Ja – kann für Gäste als Übernachtungsmöglichkeit tageweise reserviert werden, Zutritt über Zutrittskontrollanlage, Buchungen erfolgen über das hauseigene Intranet-Portal oder die Hausverwaltung
- **HAUSZUSTELLUNG:** Ja – individuelle Hauszustellung ohne Anwesenheit zur Übernahme der bestellten Waren. Eine Box mit integriertem Kühlschrank die mit einer integrierten Zutrittskontrollanlage geöffnet werden kann. Per Internet oder Telefon kann man sich Waren direkt anliefern lassen, ohne anwesend sein zu müssen. Der Zusteller erhält einen Berechtigungscode für den Lieferanteneingang und für die Öffnung der Box.
- **INTERNETPORTAL HAUSINTERN:** Ja – Online-Buchungen der hauseigenen Gemeinschaftsräume (Sauna, Infrarotkabine, Gäste-Appartement, Gemeinschaftsraum) möglich
- **EINKAUFSMÖGLICHKEITEN:** „**BILLA-Markt**“ in der Lindengasse (ca. 2 Gehminuten), ein „**LIDL-Markt**“ in der Zieglergasse (ca. 2 Gehminuten), ein „**SPAR-GOURMET-Markt**“ in der Neubaugasse (ca. 4 Gehminuten) die „**Apotheke Zur Kaiserkrone**“ liegt wenige Minuten in der Mariahilfer Straße entfernt. Weitere zahlreiche Geschäfte liegen in der Mariahilfer Straße
- **Naherholungsgebiete:** Andreaspark (ca. 1 Gehminute entfernt)
- **VERKEHRSANBINDUNG:** Die U3 Zieglergasse liegt ca. 3 Gehminuten in der Mariahilfer Straße. Zum **Westbahnhof (U3/U6)** sind es ca. 9 Gehminuten. Die **Straßenbahnlinie 5 (Stollgasse)** liegt ca. 5 Gehminuten entfernt, der **BUS 13A** (direkte Verbindung zum Hauptbahnhof) in der Neubaugasse ist in ca. 4 Gehminuten schnell erreicht. Auch diverse Autobahnanbindungen sind schnell über den Gürtel möglich.

- **HWB:** 27 KWh/m<sup>2</sup>a; **fGEE:** 0,67

- **KLASSE:** B – A+

## **MONATSMIETE WOHNUNG**

**NETTOMIETE:** EUR 2.230,12

**BETRIEBSKOSTEN:** EUR 384,66

**WARMWASSER:** EUR 93,02

**KALTWASSER:** EUR 61,27

**GESAMT:** EUR **2.769,07** pro Monat

Der Vermieter ist Kleinunternehmer und somit *umsatzsteuerbefreit*.

**Zuzüglich** Heizkosten: ca. derzeit **monatlich** EUR **152,12** (unverbindlich; dieser Betrag ist ein Akontobetrag; der tatsächliche Verbrauch wird mit Subzählern erfasst und hängt von vielen Faktoren ab wie Heizverhalten der Mieter, kalte oder milde, lange oder kurze Winter etc. ab.).

**Zuzüglich** Stromkosten

Zuzüglich TV/Internet.

**MONATSMIETE GARAGENPLATZ (KANN ZUSÄTZLICH ANGEMietet WERDEN – MUSS ABER NICHT!)**

**NETTOMIETE:** EUR 120,-

**BETRIEBSKOSTEN NETTO:** EUR 24,48

**GESAMT:** EUR **144,48** pro Monat

Der Vermieter ist Kleinunternehmer und somit *umsatzsteuerbefreit*.

## **NEBENKOSTEN**

**KAUTION WOHNUNG:** 3 BMM (3 Bruttomonatsmieten): **EUR 8.800,-**

**KAUTION GARAGENPLATZ:** 3 BMM (3 Bruttomonatsmieten): **EUR 450,-**

**KOSTEN MIETVERTRAGSERSTELLUNG WOHNUNG:** Die Kosten für die Mietvertragserstellung durch die Hausverwaltung PMV betragen **EUR 360,-** (inkl. 20% USt) diese Kosten **trägt der Mieter**.

**KOSTEN MIETVERTRAGSERSTELLUNG GARAGENPLATZ:** Die Kosten für die Mietvertragserstellung durch die Hausverwaltung PMV betragen **EUR 200,-** (inkl. 20% USt) diese Kosten **trägt der Mieter**.

**VERGEBÜHRUNGSKOSTEN** für den Mietvertrag Garage - diese trägt der Mieter.

Provisionsfrei für den Mieter.

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 <125m

Apotheke <300m

Klinik <200m

Krankenhaus <825m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <200m

Kindergarten <50m

Universität <250m

Höhere Schule <650m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <325m

#### **Sonstige**

Geldautomat <150m

Bank <150m

Post <150m

Polizei <225m

#### **Verkehr**

Bus <275m

U-Bahn <275m

Straßenbahn <275m

Bahnhof <275m

Autobahnanschluss <4.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap