

Neuwertige 3-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen in zentraler Lage Wiens!



Objektnummer: 5612/340

Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien,Wieden
Baujahr:	2025
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	80,46 m ²
Zimmer:	3
WC:	1
Balkone:	2
Keller:	4,41 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Gesamtmiete	2.285,00 €
Kaltmiete (netto)	1.843,07 €
Kaltmiete	2.073,03 €
Betriebskosten:	183,29 €
USt.:	211,97 €
Infos zu Preis:	

Heizung und Warmwasser wird von der Hausverwaltung ab Jänner 2026 vorgeschrieben.

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner















WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

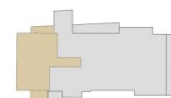
Börsegasse 12/M1 - 1010 Wien
T: +43 1 512 22 27

*Charmante Mietwohnungen
in Trendbezirken.*

office@wi.immo
www.wi.immo

TOP 206
1. Obergeschoß
Fav. 58-60, Stiege 2

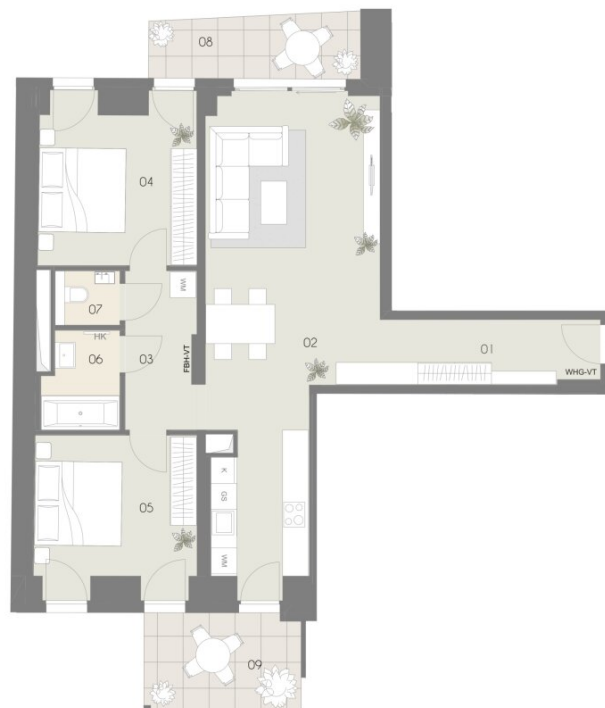
Top	206
01 Vorraum	7,57 m ²
02 Wohnküche	36,60 m ²
03 Gang	5,94 m ²
04 Zimmer	12,69 m ²
05 Zimmer	12,21 m ²
06 Bad	3,86 m ²
07 W.C.	1,59 m ²
Wohnräume	80,46 m²
08 Balkon	7,09 m ²
09 Balkon	8,23 m ²
Balkon	15,32 m²



Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE
Borsegasse 12/M1, A-1010 Wien
+43 (0)1 913 4135 10
office@wimmo



Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind Ca-Maße, die im Zuge der Umbauarbeiten variieren können. Der Plan dient zur Illustration und nicht für die Anfertigung von Einbauelementen. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Technische Installationen wie Heizung, Klima, Lüftung, Sanitär, Entwässerung, Kanal und Elektro sind am Plan nicht dargestellt.

0m 1m 5m
M = 1:75 bei Format din A3



Planstand:
2024-07-04

Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine topsanierte, südostseitig ausgerichtete 3-Zimmer-Wohnung im Erstbezug, die höchsten Wohnkomfort bietet. Die Wohnung beeindruckt durch ihre hochwertige Ausstattung, darunter edle geölte Eichenböden, die eine warme und elegante Atmosphäre schaffen.

Ein besonderes Highlight sind die zwei Balkone, davon ist ein Balkon südseitig orientiert und mit Blick in den ruhigen, grünen Innenhof. Hier genießen Sie sonnige Stunden und viel Ruhe mitten in der Stadt. Zusätzlich lädt ein wunderschön angelegter Garten im Innenhof zum Entspannen ein und bietet eine idyllische Oase im urbanen Umfeld.

Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr: Bahnhof, S-Bahn, Zugverbindungen und Flughafenanbindung befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ebenso sind die U1 sowie die Buslinie 13A schnell erreichbar, was maximale Mobilität garantiert.

Diese Wohnung kombiniert stilvolles Design, hochwertige Ausstattung und eine perfekte Lage – ideal für Menschen, die exklusives Wohnen im Herzen der Stadt suchen.

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 <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap