

## **Gumpendorfer Straße: 2-Zimmer-Wohnung**



**Objektnummer: 3893**

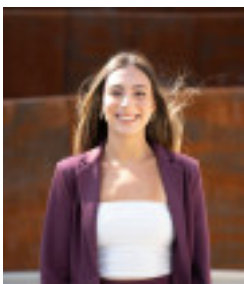
**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic  
Radisa (Inh. & GF)**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gumpendorfer Straße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	47,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 82,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,49
Gesamtmiete	1.114,09 €
Kaltmiete (netto)	784,80 €
Kaltmiete	897,36 €
Betriebskosten:	99,38 €
Heizkosten:	107,43 €
USt.:	109,30 €
Provisionsangabe:	

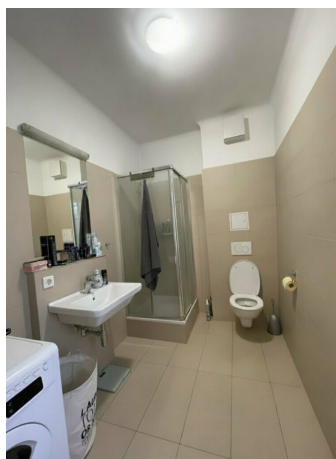
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



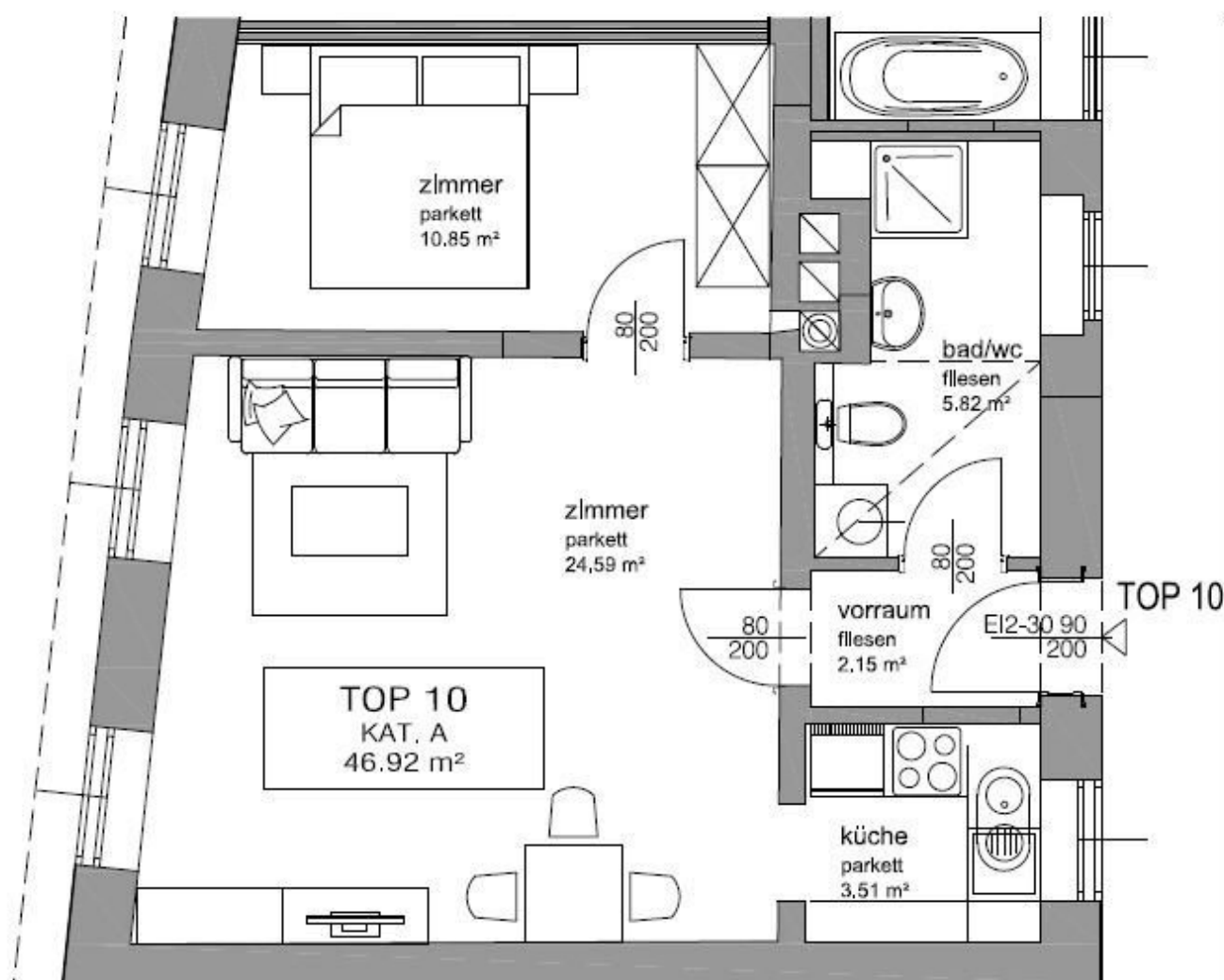
**Marissa Stifter**

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









## Objektbeschreibung

### 2-Zimmer-Wohnung in 1060 Wien ab April 2026!

#### Aufteilung:

Wohnzimmer, Einbauküche, ein separates (Schlaf)zimmer, Badezimmer mit WC

#### Beschreibung:

Diese Wohnung befindet sich im 6. Wiener Gemeindebezirk und liegt im ersten OG des Hauses.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen gemütlichen Vorraum mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Rechterhand befindet sich das Badezimmer mit Waschbecken, Dusche, WC sowie einem Waschmaschinenanschluss und einem Fenster.

Geradeaus gelangen Sie in das ca. 25 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer. Von hier aus erreichen Sie sowohl die charmante Einbauküche mit Fenster als auch das separat begehbare Schlafzimmer mit einer Größe von etwa 11 m<sup>2</sup>.

Zusätzlich steht den Bewohner:innen eine kleine Freifläche im Innenhof zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung und bietet eine angenehme Grün- und Erholungsmöglichkeit. Ein eigenes Kellerabteil ist nicht vorhanden, es gibt jedoch einen Gemeinschaftskeller.

Geheizt wird mittels einer Fernwärme-Zentralheizung im Haus. **Die Heiz- und Warmwasserkosten sind im Mietentgelt bereits inklusive!**

Ein Aufzug, sowie der Innenhof (Garten) der Anlage sind zur Mitbenützung gestattet.

## Hinweis:

Dies sind **noch** keine Originalbilder der Wohnung! Die abgebildeten Fotos sind Aufnahmen einer vergleichbaren Wohnung innerhalb der Anlage und dienen daher als anschaulicher Vergleich. **Aufteilung der Wohnung gemäß dem Grundrissplan. Manche Bilder wurden KI generiert zur besseren Veranschaulichung!**

## Lage:

Die Wohnung befindet sich in ausgezeichneter, zentraler Lage und bietet alles, was urbanes Wohnen ausmacht. Cafés, Gasthäuser, Boutiquen, kleine Geschäfte, Supermärkte sowie Lokale des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar.

Eine sehr gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist gegeben: Die **U3** (Zieglergasse/Neubaugasse) sowie die **U4** (Pilgramgasse) sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Zusätzlich sorgen die Buslinien **57A**, **13A** und **14A** für eine rasche Verbindung in die Innenstadt und andere Wiener Bezirke.

Der Naschmarkt sowie die Mariahilfer Straße befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe und unterstreichen die attraktive Lage dieser Wohnung.

## Konditionen:

Vermietet wird unbefristet **ab voraussichtlich April 2026; auf 5 Jahre befristet**

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

**Gesamtmiete** (inkl. BK, Heizung/Warmwasser, sowie Liftkosten und Steuern): **€ 1.114,08**

**Kaution: € 3.400, -**

Strom wird auf den/die Mieter\*in umgemeldet.

TV und Internet sind nach Bedarf selbst an- und wieder abzumelden.

Ein Abschluss einer Haushaltsversicherung wird vor dem Einzug empfohlen.

## **Weitere Wohnungen:**

Im selben Haus werden weitere Wohnungen frei; darunter

- zwei 3-Zimmer-Wohnungen und
- zwei 5-Zimmer-Wohnungen

in unterschiedlichen Größen und Preissegmenten. Auf Wunsch stellen wir Ihnen gerne detaillierte Informationen zu diesen Angeboten zur Verfügung.

## **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 E-Mail-Anfrage an: [stifter@pr-immobilien.at](mailto: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) - <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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap