

## **Moderne 4-Zimmer-DG-Wohnung mit hofseitigem Balkon**



**Objektnummer: 3899**

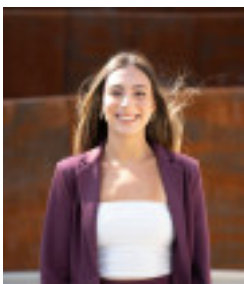
**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic  
Radisa (Inh. & GF)**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	115,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,44 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	30,60 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,64
<b>Gesamtmiete</b>	2.999,02 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.484,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.726,38 €
<b>Betriebskosten:</b>	175,30 €
<b>USt.:</b>	272,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Marissa Stifter**

PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE





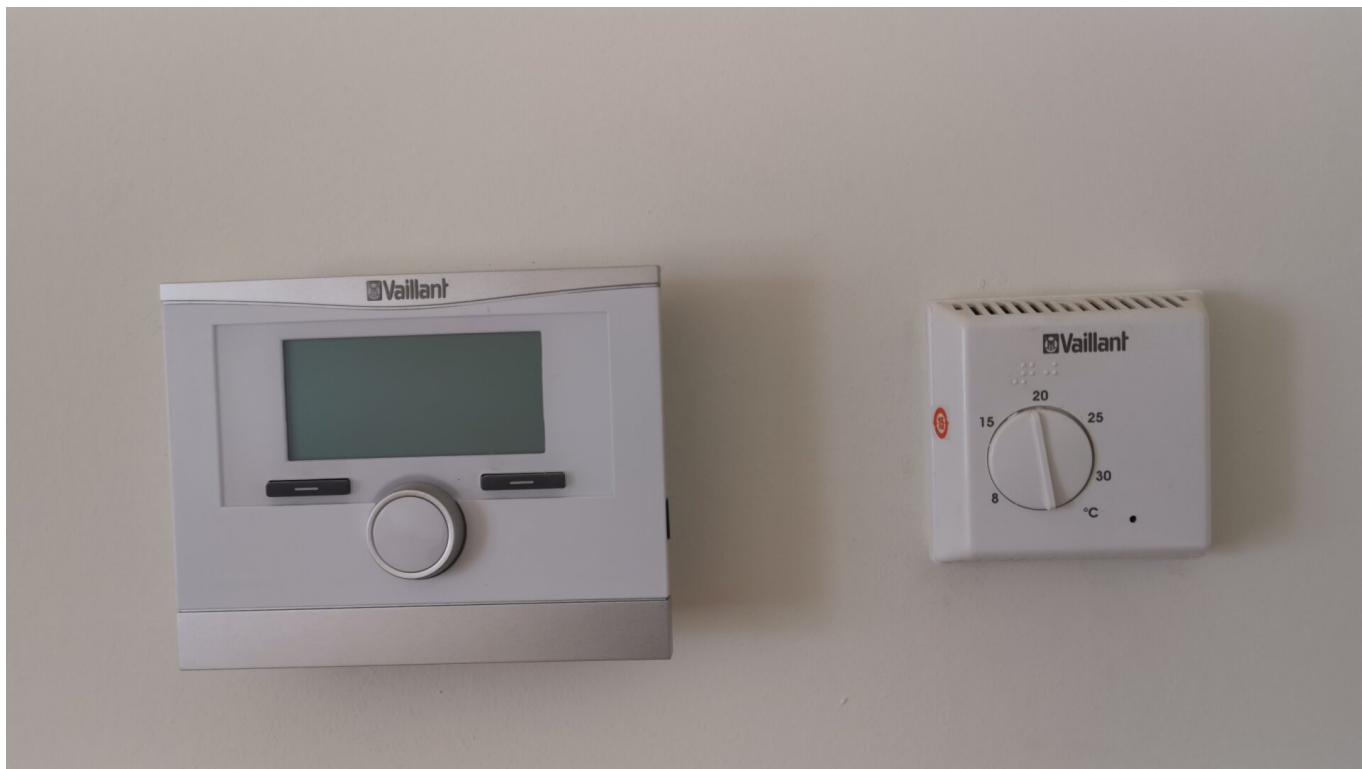




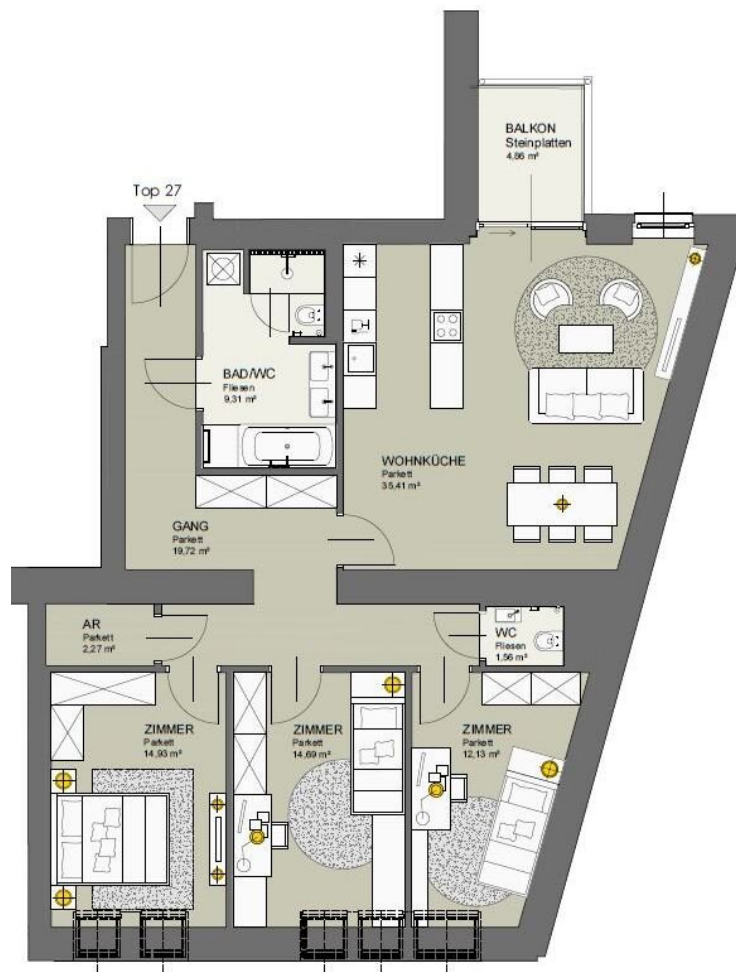


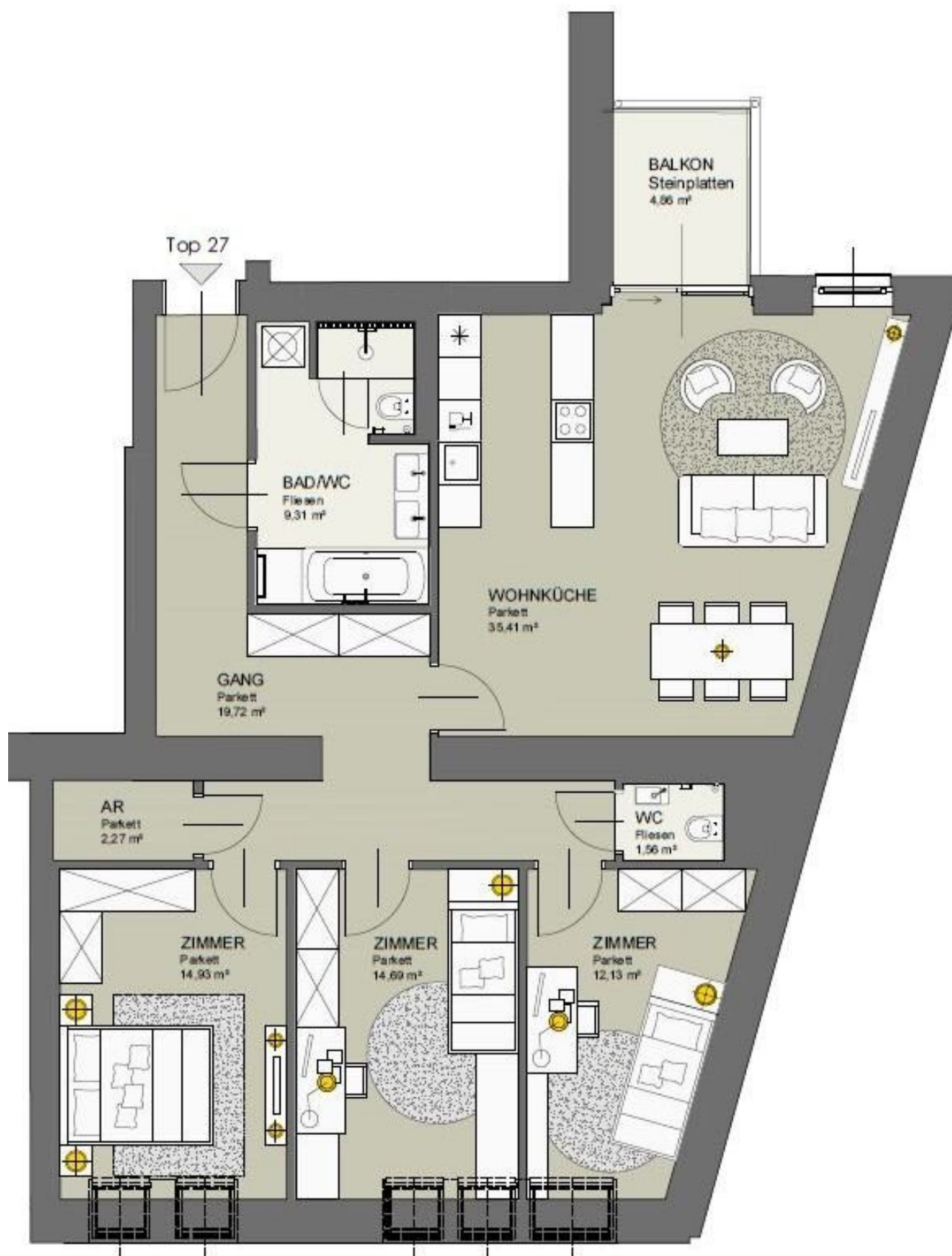












## TOP 27

## 1.DG

Gang	19,72
Bad	9,31
Wohnküche	35,41
WC	1,56
AR.	2,27
Zimmer	14,93
Zimmer	14,69
Zimmer	12,13
<b>Gesamt (m<sup>2</sup>)</b>	<b>110,02</b>

Balkon (m<sup>2</sup>) 4,86

Keller (m<sup>2</sup>) 2,44

Das Kellerabteil ist noch im Umbau, die Fläche wird unwesentlich geädert.

## Objektbeschreibung

### **Vermietet wird hier eine 4-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung mit hofseitigem Balkon und Top-Ausstattung!**

#### **Beschreibung:**

Diese stilvolle Dachgeschosswohnung mit ca. 115 m<sup>2</sup> Nutzfläche vereint großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung auf hohem Niveau. Ergänzt wird das Wohnangebot durch einen ca. 5 m<sup>2</sup> großen, hofseitig ausgerichteten Balkon.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger, länglicher Vorraum, der den eleganten Charakter der Wohnung widerspiegelt. Zur linken Seite befindet sich das hochwertig ausgestattete Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken sowie Waschmaschinenanschluss. Das WC ist hier dezent durch eine Wand abgetrennt und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild des Badezimmers ein.

Geradeaus öffnet sich der repräsentative Wohnbereich mit großzügiger Wohnküche und fließendem Übergang ins Wohnzimmer. Die moderne Küche mit Kochinsel bildet das Herzstück dieses Bereichs. Von hier aus gelangen Sie außerdem direkt auf den Balkon mit hofseitiger Ausrichtung.

Vom Vorraum aus, rechterhand, erschließt sich der weitere Wohnbereich. Hier befinden sich ein praktischer Abstellraum, ein zusätzliches separates WC mit Handwaschbecken sowie drei helle Zimmer mit Fenstern, die sich flexibel als Schlafzimmer, Büro, Ankleide- oder Gästezimmer nutzen lassen.

Außerdem;

Für höchsten Wohnkomfort sorgen eine angenehme Fußbodenheizung in allen Räumen sowie installierte Klimageräte, die auch an warmen Tagen ein optimales Raumklima gewährleisten. Sämtliche Räume der Wohnung sind zentral angeordnet und separat begehbar, was eine klare Struktur und hohen Wohnkomfort gewährleistet. Hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen sowie edle Feinsteinzeugfliesen im Sanitärbereich sorgen für ein stilvolles



Wohnambiente. Mit dem Lift gelangen Sie bequem in das erste Dachgeschoss. Für Sicherheit sorgen eine hochwertige Sicherheitstüre sowie eine Gegensprechanlage. Elektrische Außenbeschattung und elektrisch bedienbare Velux-Fenster unterstreichen den modernen Ausstattungsstandard.

Der Wohnung ist ein Kellerabteil mit ca. 2,5 m<sup>2</sup> zugeordnet.

Garagenstellplätze können bei Bedarf und Verfügbarkeit zusätzlich angemietet werden.

## **Hinweis:**

neue Bilder folgen bald!

## **Lage und Anbindung:**

Die Lage könnte nicht besser sein: in nur wenigen Gehminuten erreichen Sie die Urania / Schwedenplatz / Bundesministerium für Finanzen / Stubenring etc.

Perfekte Anbindung dank der U-Bahn (U1 / U4), aber auch Straßenbahnen (Linie 1, O, N37, etc.)

In der Nähe befindet sich der Prater, der Donaukanal, und der Radetzkyplatz. Es ist also für Naherholung, als auch für eine sehr gute Versorgung und Anbindung gesorgt.

Die Schnellbahnstation Landstraße Wien Mitte mit zahlreichen Zugverbindungen, Flughafen (CAT) ist in nur 5 min mit der Straßenbahn erreichbar. Zum Prater ist es auch nur ein Katzensprung. Donaukanal, Hundertwasserhaus, Urania befinden sich in Gehweite.

## **Konditionen:**

Vermietet wird ab Jänner 2026 auf 5 Jahre

**Miete:** € 2.999,02 (inkl. Steuern, BK, Wasser & Liftkosten)

**Kaution:** € 9.100,- // **Vertragserrichtungskosten:** € 360,-

Gas und Strom werden separat abgerechnet und auf den/die Mieter\*in umgemeldet.

**Kündigungsverzicht:** 12 Monate, **Kündigungsfrist:** 3 Monate;

## **Kontakt:**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Anfragen bitte daher mit vollständiger Angabe der personenbezogenen Daten: (Name, Nachname, Anschrift, E-Mail und Telefonnummer) an: **stifter@pr-immobilien.at**

Ihre möglichen Terminvorschläge wären dafür sehr hilfreich!

**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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

**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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap