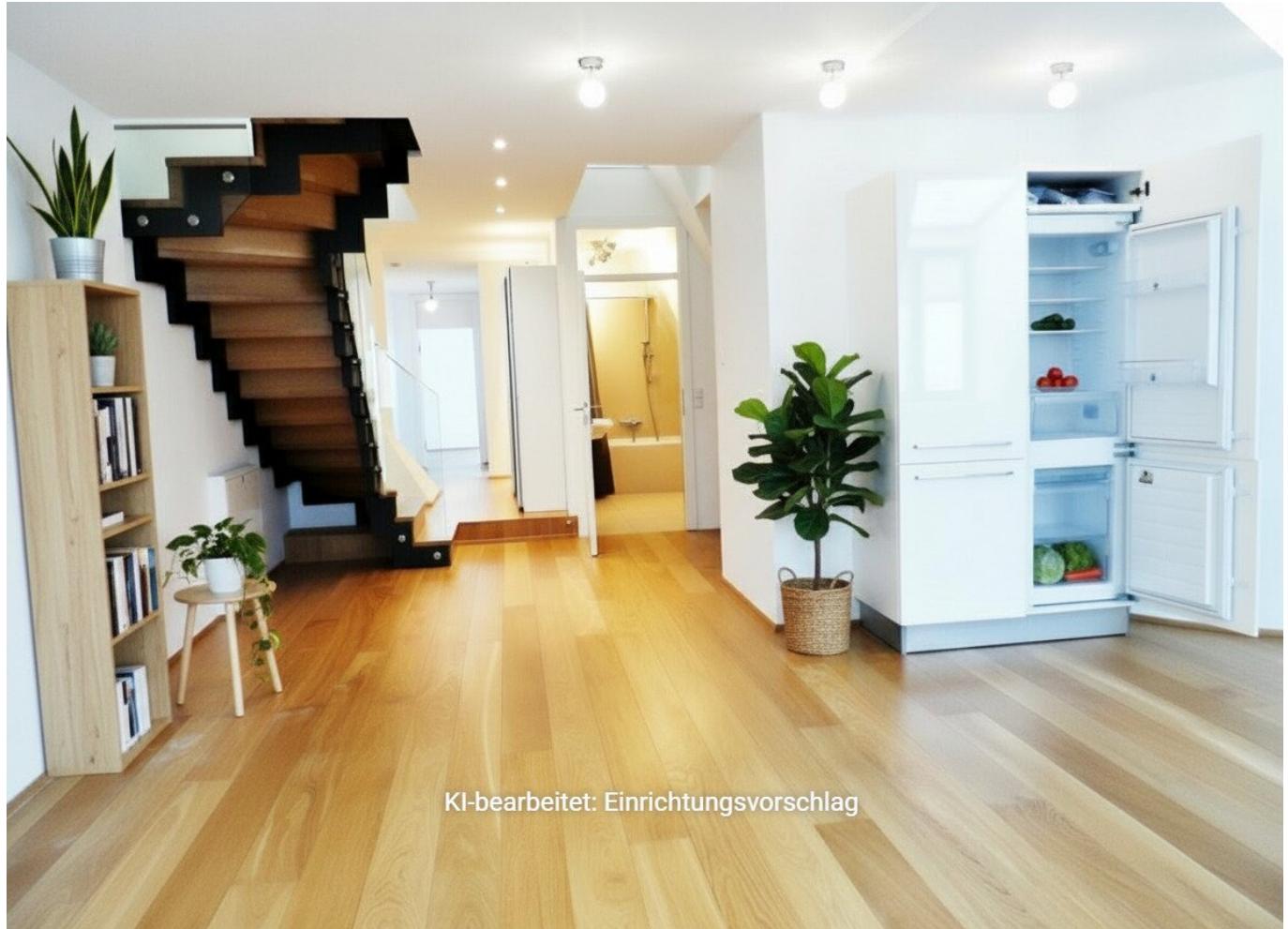


## Gumpendorfer Straße: 5-Zimmer-Maisonette mit Terrasse



KI-bearbeitet: Einrichtungsvorschlag

**Objektnummer: 3895**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gumpendorfer Straße
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	122,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 65,12 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,35
Gesamtmiete	2.520,01 €
Kaltmiete (netto)	1.700,00 €
Kaltmiete	1.991,72 €
Betriebskosten:	257,56 €
Heizkosten:	278,42 €
USt.:	249,87 €
Provisionsangabe:	

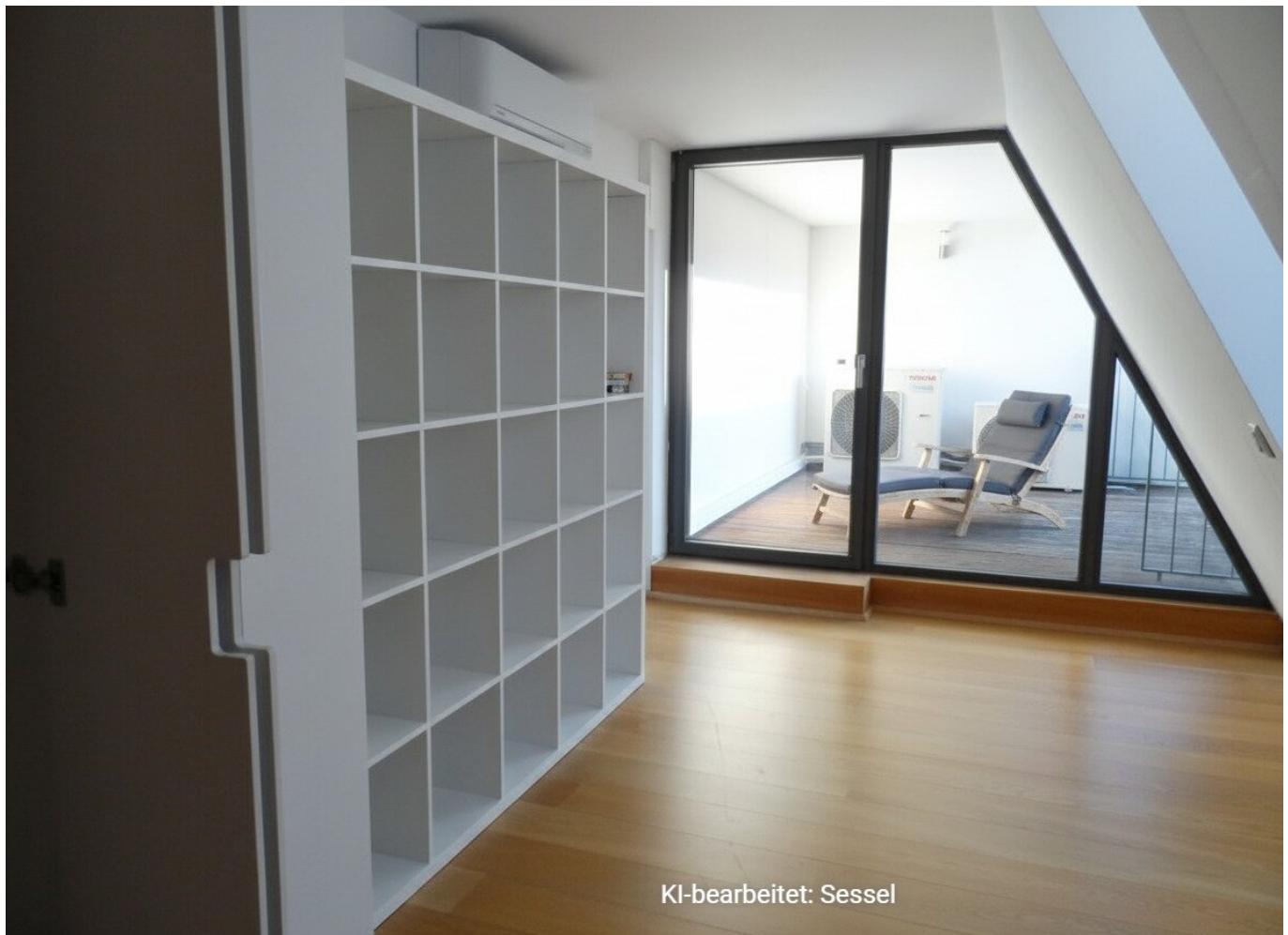
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



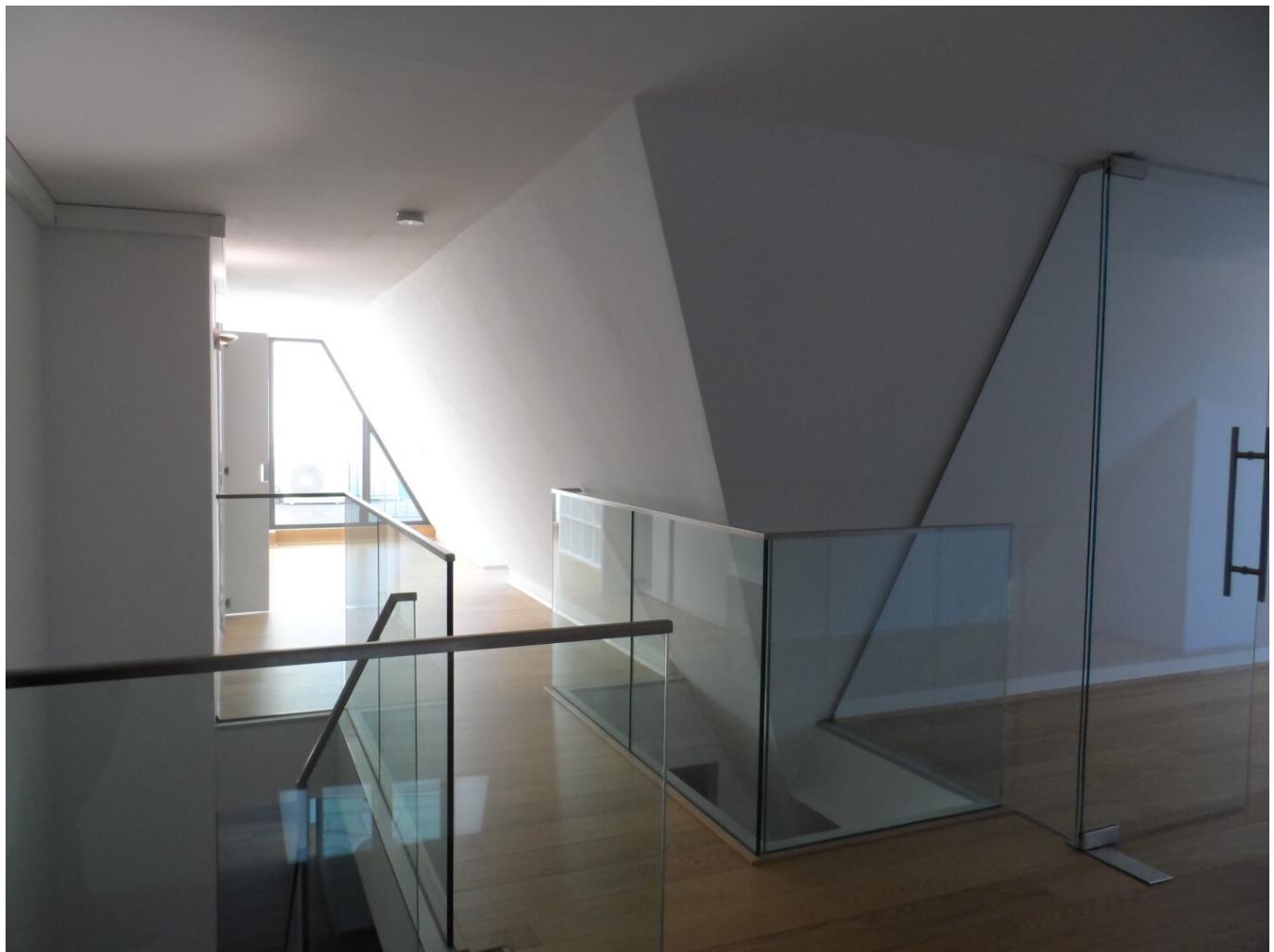
**Marissa Stifter**



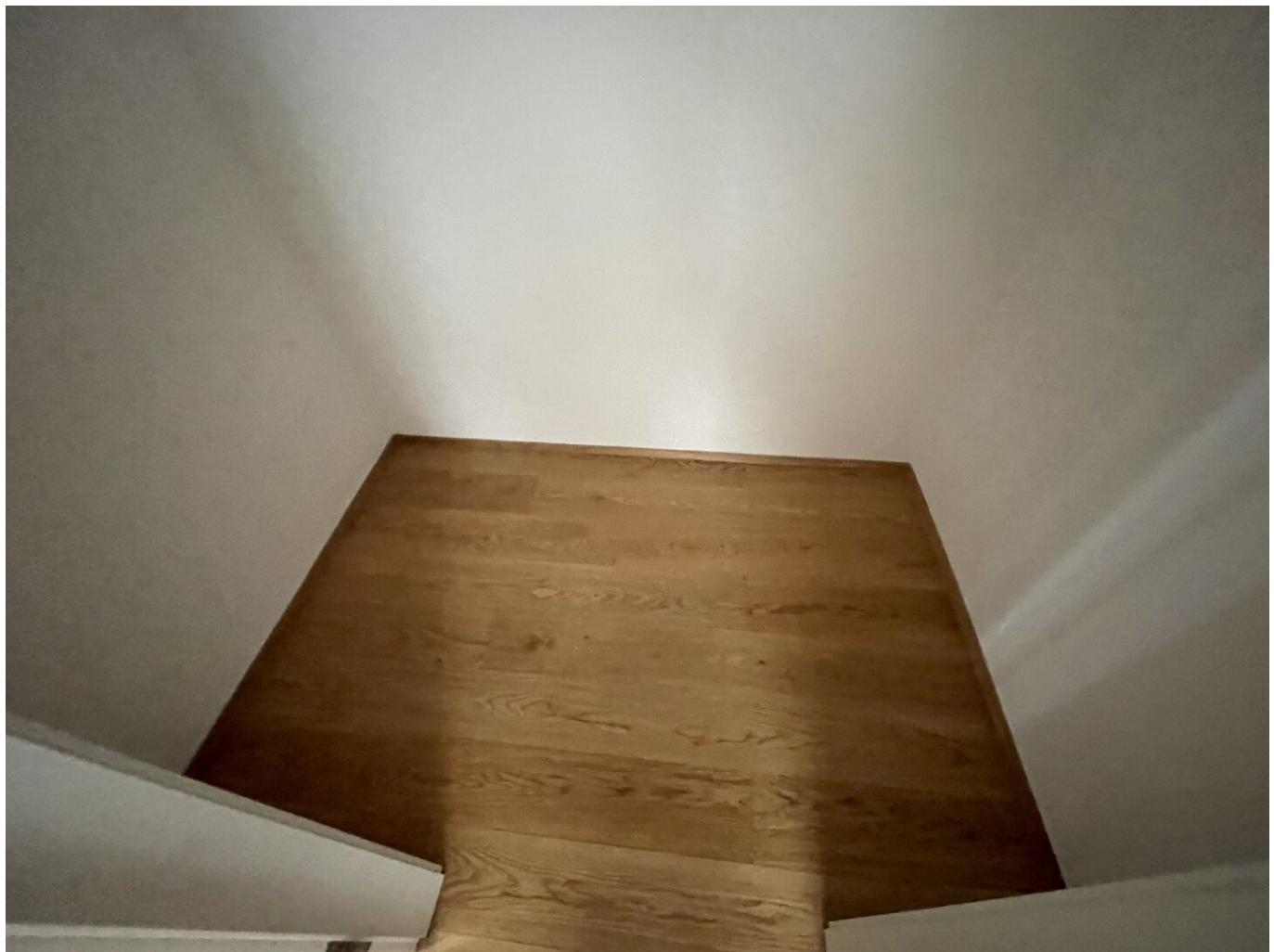


KI-bearbeitet: Sessel

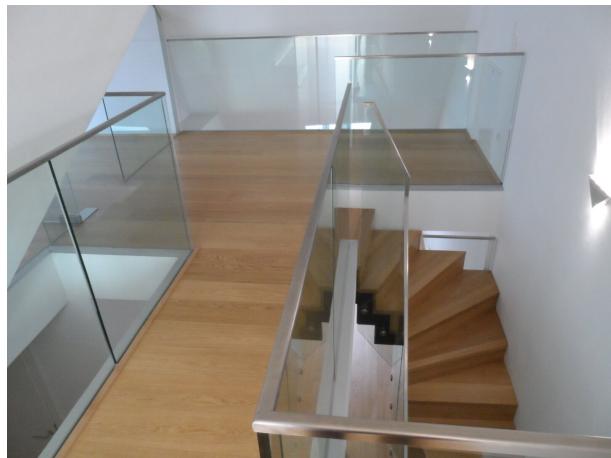






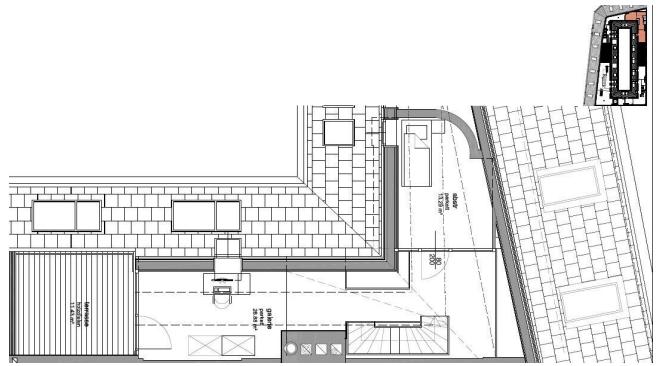
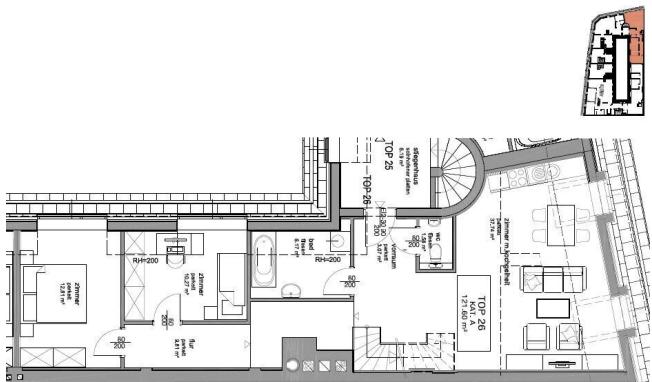




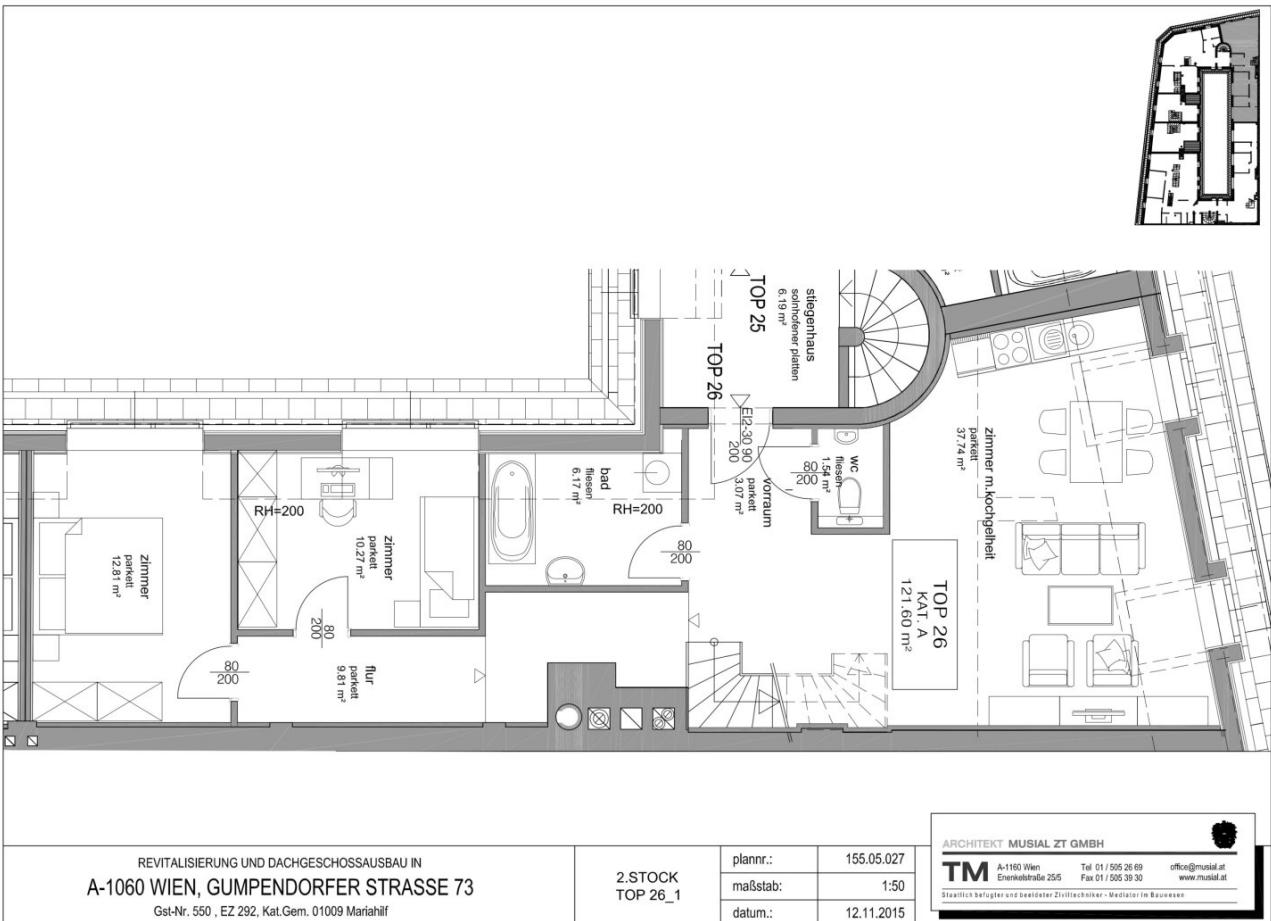


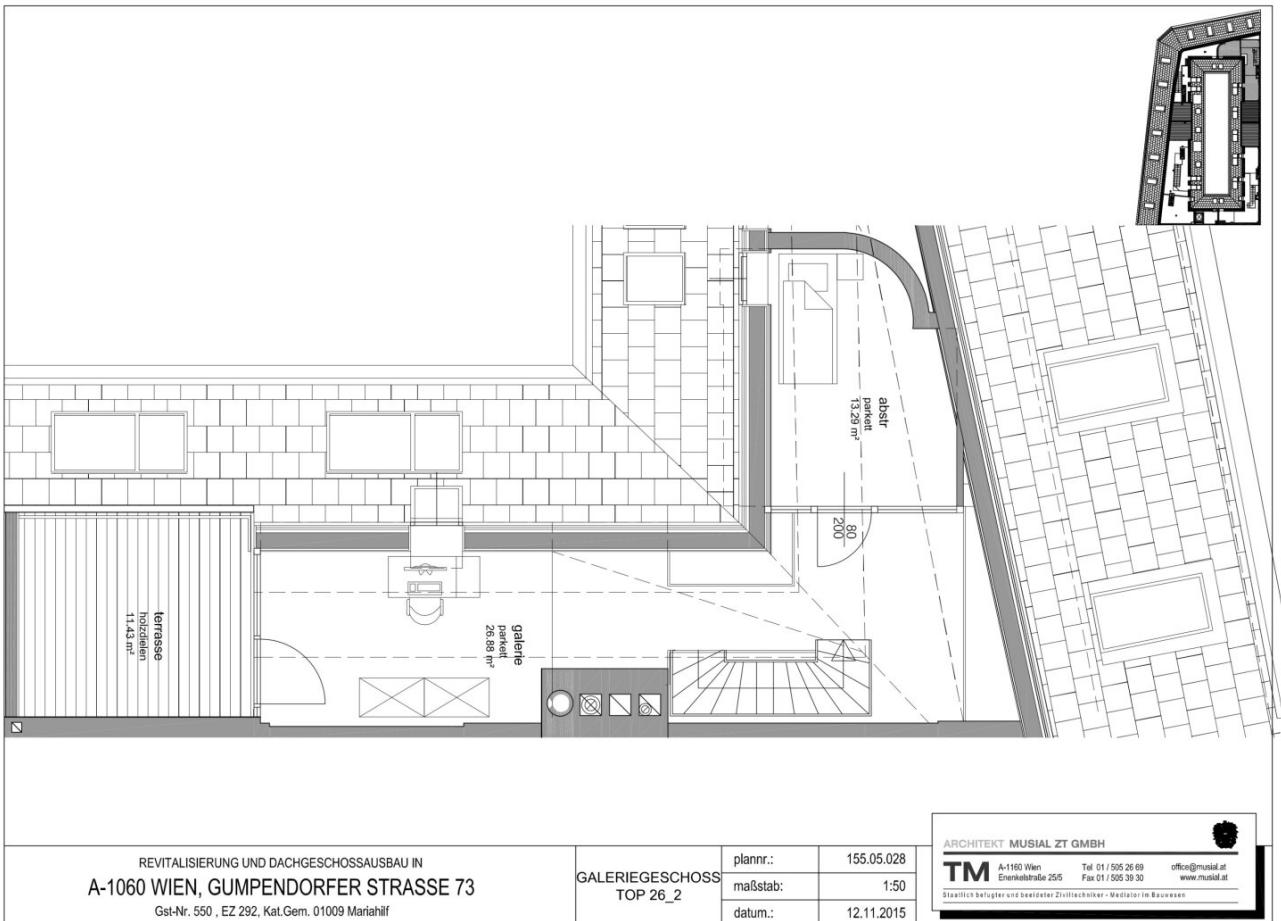


KI-bearbeitet: Einrichtungsvorschlag









# Objektbeschreibung

## 5-Zimmer-Maisonetten Wohnung in 1060 Wien ab April 2026!

### Aufteilung:

unteres Stockwerk: Vorraum, Wohnzimmer inkl. Wohnküche, zwei separate (Schlaf)zimmer, Badezimmer, separates WC

oberes Stockwerk: große Galerie (wird als Zimmer gezählt, ein weiteres separates (Schlaf)zimmer, Zugang zur Terrasse

### Beschreibung:

Diese Maisonetten-Wohnung befindet sich im 6. Wiener Gemeindebezirk und liegt im DG des Hauses.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen großzügigen Vorraum, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Gleich links befindet sich das separat angelegte WC mit Handwaschbecken.

Entlang des Vorraums erreicht man auf der linken Seite das große, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit integrierter Wohnküche, das den zentralen Wohnbereich der Wohnung bildet. Auf der rechten Seite befindet sich das Badezimmer, ausgestattet mit Badewanne, Handwaschbecken sowie Waschmaschinenschluss. Von hier aus führt ein zusätzlicher Flur zu zwei separat begehbar Schlafzimmern mit ca. 10 m<sup>2</sup> und 13 m<sup>2</sup>.

Im Eingangsbereich führen Stiegen in das obere Stockwerk der Wohnung. Dort befindet sich eine großzügige Galerie mit ca. 27 m<sup>2</sup>, die als weiterer Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden kann. Zu beachten ist, dass dieser Bereich offen gestaltet ist und nicht durch eine Tür abgetrennt ist! Zusätzlich steht im Obergeschoss ein weiteres, separat begehbares Zimmer mit ca. 13 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight ist die ca. 11,40 m<sup>2</sup> große Terrasse, die ebenfalls vom oberen

Stockwerk aus zugänglich ist und mit Holzdielen ausgestattet ist.

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.

### **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): **€ 2.520,-**

**Kaution: € 7.500,-**

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.

## **Weitere Wohnungen:**

Im selben Haus werden weitere Wohnungen frei; darunter

- eine 2-Zimmer Wohnung,
- zwei 3-Zimmer-Wohnungen und
- eine weitere 5-Zimmer-Wohnung

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 Email 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