

**Freifläche auf zwei Terrassen mit Schönbrunnblick und  
Blick auf Steinhofkirche: neu sanierte und klimatisierte  
2-Zimmer-Wohnung!**



**Objektnummer: 3949**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Max-Reinhardt-Gasse                     |
| Art:                          | Wohnung - Terrassenwohnung              |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1140 Wien                               |
| Baujahr:                      | 2012                                    |
| Zustand:                      | Gepflegt                                |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 59,00 m <sup>2</sup>                    |
| Gesamtfläche:                 | 108,00 m <sup>2</sup>                   |
| Zimmer:                       | 2                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Terrassen:                    | 2                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 63,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 0,57                                    |
| Gesamtmiete                   | 1.550,00 €                              |
| Kaltmiete (netto)             | 1.209,20 €                              |
| Kaltmiete                     | 1.409,09 €                              |
| Betriebskosten:               | 199,89 €                                |
| USt.:                         | 140,91 €                                |
| Provisionsangabe:             |                                         |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Radisa Paunovic**







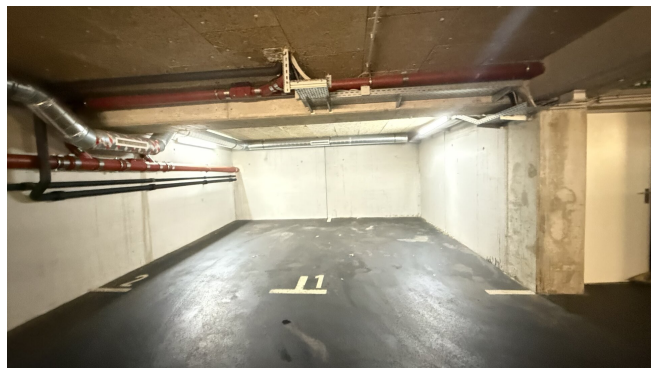
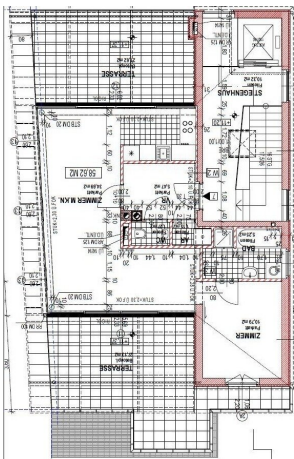




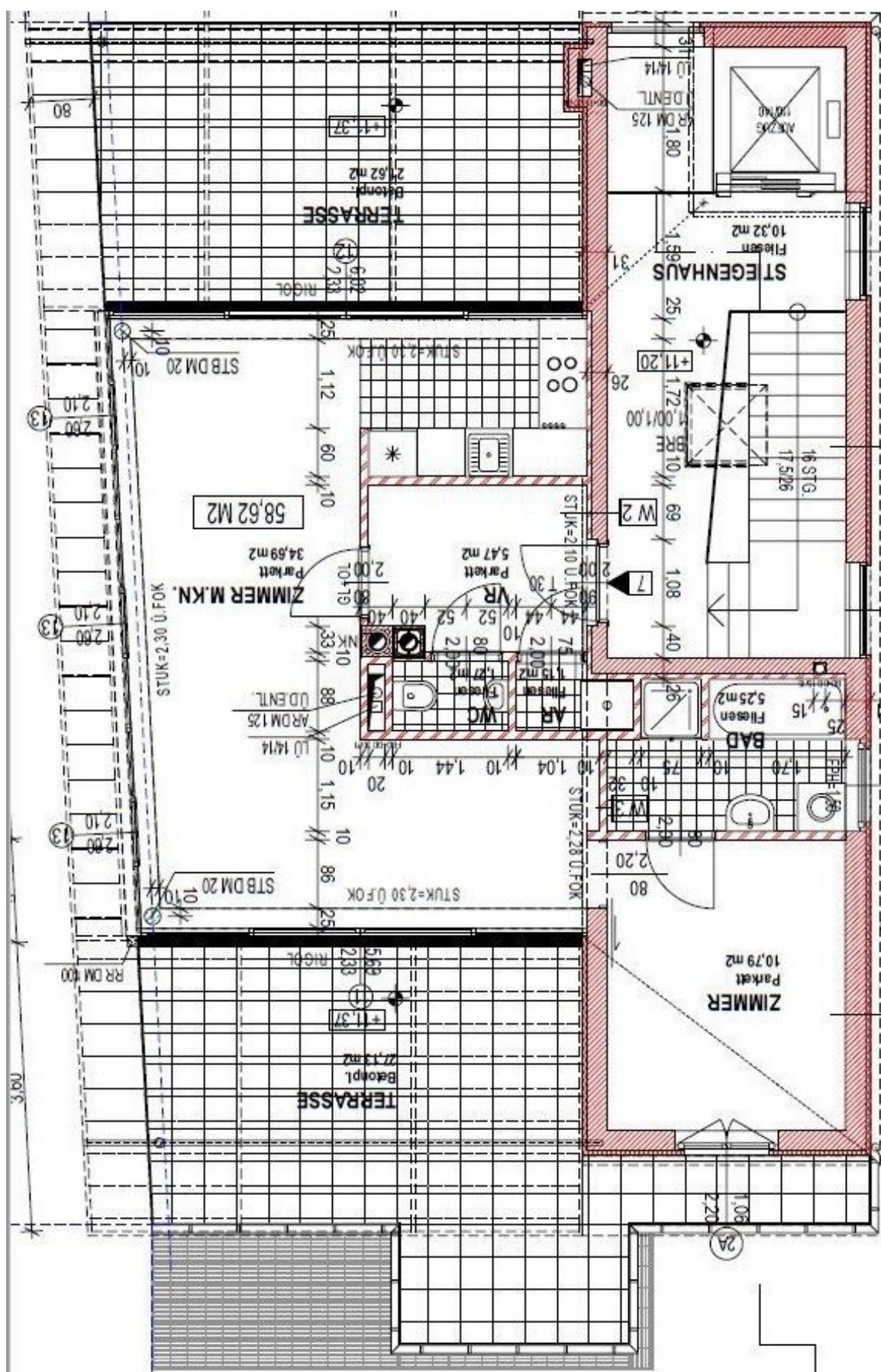












## Objektbeschreibung

**Zur Vermietung gelangt hier eine attraktive und klimatisierte Terrassenwohnung mit Fußbodenheizung in Grünruhelage**

**mit Blick auf das Schloss Schönbrunn und Steinhofkirche!**

Die Wohnung hat ca. 58,62 m<sup>2</sup> und gliedert sich folgendermaßen auf: Vorraum, Abstellraum, separates WC, Badezimmer mit Wanne und Dusche; Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, 2 Terrassen (27m<sup>2</sup> südlich in Richtung Schönbrunn ausgerichtet und 22 m<sup>2</sup> nördlich Richtung Steinhofkirche).

Von der Ausstattung ist die Wohnung modern ausgestattet: Sicherheitstüre, Fußbodenheizung, Personenaufzug, Schiebetüren zur Terrasse, Einbruchshemmende Außenjalousien über Funkfernbedienung steuerbar, Klimagerät).

Ein trockenes Kellerabteil wird dem/der Mieter\*in zur Verfügung gestellt.

Ein Garagenstellplatz kann im Haus bei Bedarf und je nach Verfügbarkeit gegen Aufpreis von € 125,-- mntl. separat angemietet werden.

### **Ausstattungsbeschreibung:**

Wandflächen in den Bädern und WC's sind verflies bis zur Decke.

Die Fertigparkettboden sind auf Estrich mit Trittschalldämmung neu verklebt.

Küche, Bäder, WC's: keramischer Fliesenbelag auf Estrich mit Trittschalldämmung.

Terrasse: Steinplatten.

Fenster und Balkontüren: Holz-ALU innen weiß lackiert, außen grau. Isolierverglasung.

Die Balkontüren sind als Schiebetüren ausgeführt mit umlaufender Gummidichtung.

Einbruchshemmende Außenjalousien (über Funkfernbedienung steuerbar).

Sicherheitstür.

Gasbrennwertgerät: Fußbodenheizung.

Klimaanlage.

Neues Bad mit Wanne und Dusche.

Waschmaschinenanschluss und Fenster im Bad.

separates WC;

E-Herd mit Ceranfeld, Geschirrspüler, Kühlschrank, Tiefkühler;

Gegensprechanlage;

Telefon, Kabelfernsehen und Internet (Glasfaser) Anschlüsse: A1 oder Magenta vorhanden.

#### **Konditionen:**

**Mietbeginn:** ab sofort; **Mietdauer:** 5 Jahre;

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

**Mietentgelt:** Mietzins inkl. Betriebskosten, Lift und USt.: EUR 1.550,--

**Kaution:** € 6.000,-- // **Vertragserrichtungskosten:** € 360,-- inkl. 20% MwSt. für den Mietvertrag.

**Strom und Gas** (Heizung und Warmwasser) werden auf den Mieter umgemeldet und direkt vom Mieter an den Energielieferanten bezahlt.

Ein **Garagenstellplatz** kann bei Bedarf und Verfügbarkeit um 125,-- EUR monatlich angemietet werden.

Die **Thermenwartung** (Gasbrennwertgerät) und **Klimawartung** wird jährlich vom/von der Mieter\*in durchgeführt.

Eine **Haushaltsversicherung** wird dem Mieter empfohlen.

## **Kontakt:**

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

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

Bei weiteren Fragen können Sie sich ebenfalls jederzeit an die oben genannte E-Mail-Adresse wenden!

**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 <750m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <250m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap