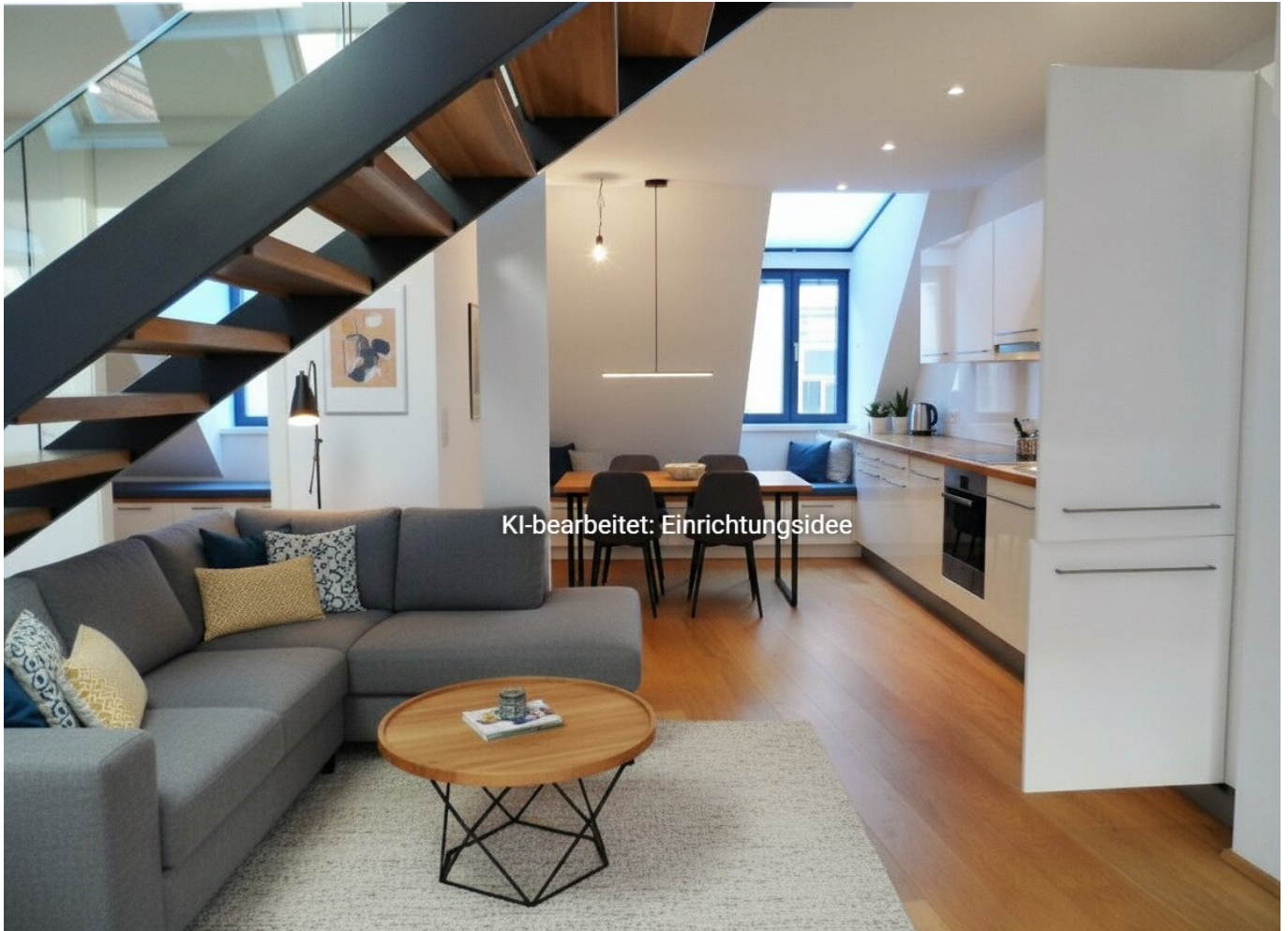


Gumpendorfer Straße: 5-Zimmer-Maisonette mit Terrasse



Objektnummer: 3954

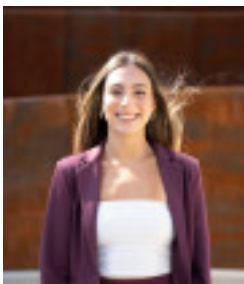
**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic
Radisa (Inh. & GF)**

Zahlen, Daten, Fakten

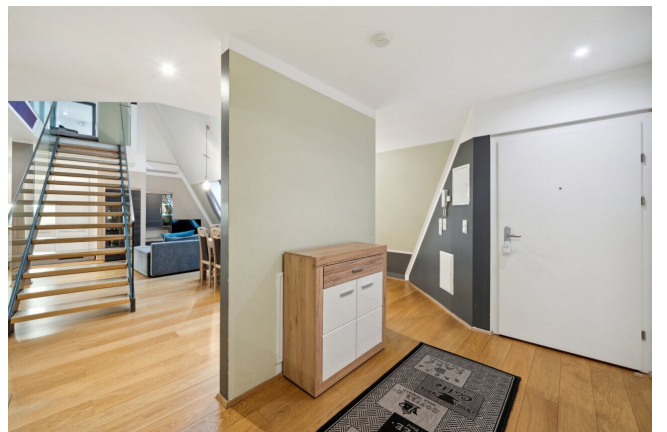
Adresse	Gumpendorfer Straße
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	175,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 82,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,49
Gesamtmiete	3.293,42 €
Kaltmiete (netto)	2.144,98 €
Kaltmiete	2.564,11 €
Betriebskosten:	370,06 €
Heizkosten:	400,06 €
USt.:	329,25 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

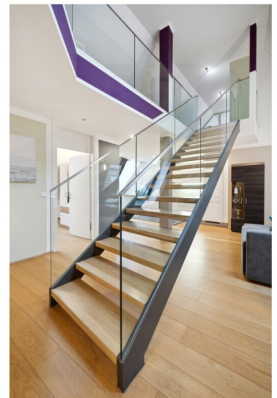
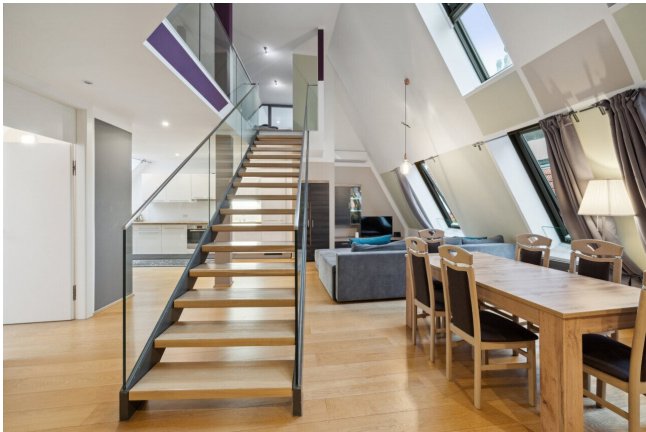
Ihr Ansprechpartner



Marissa Stifter





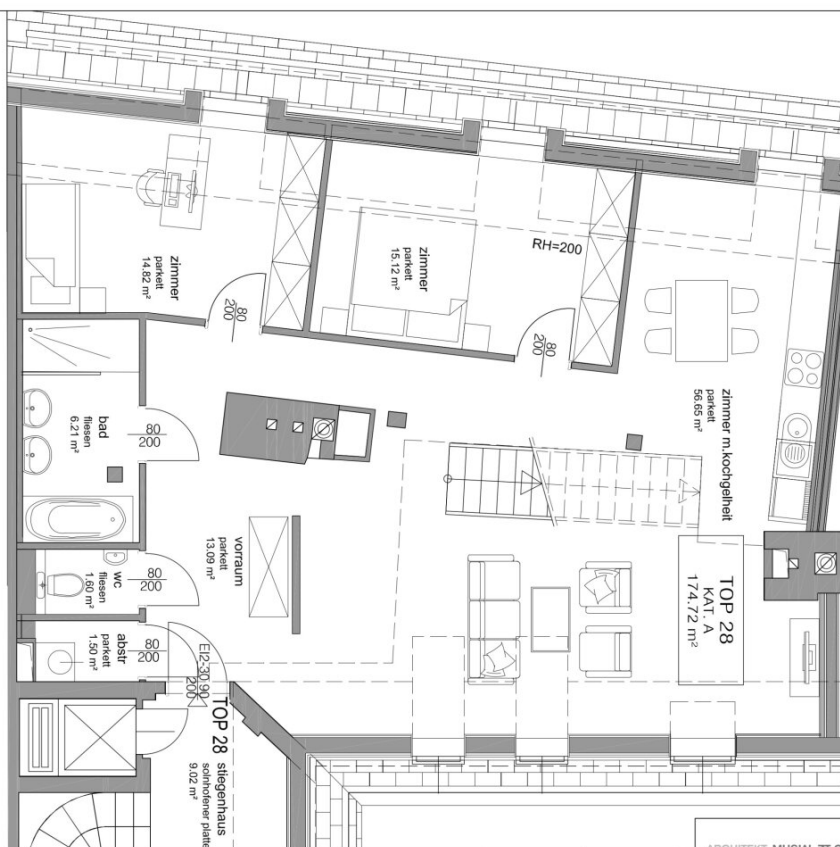








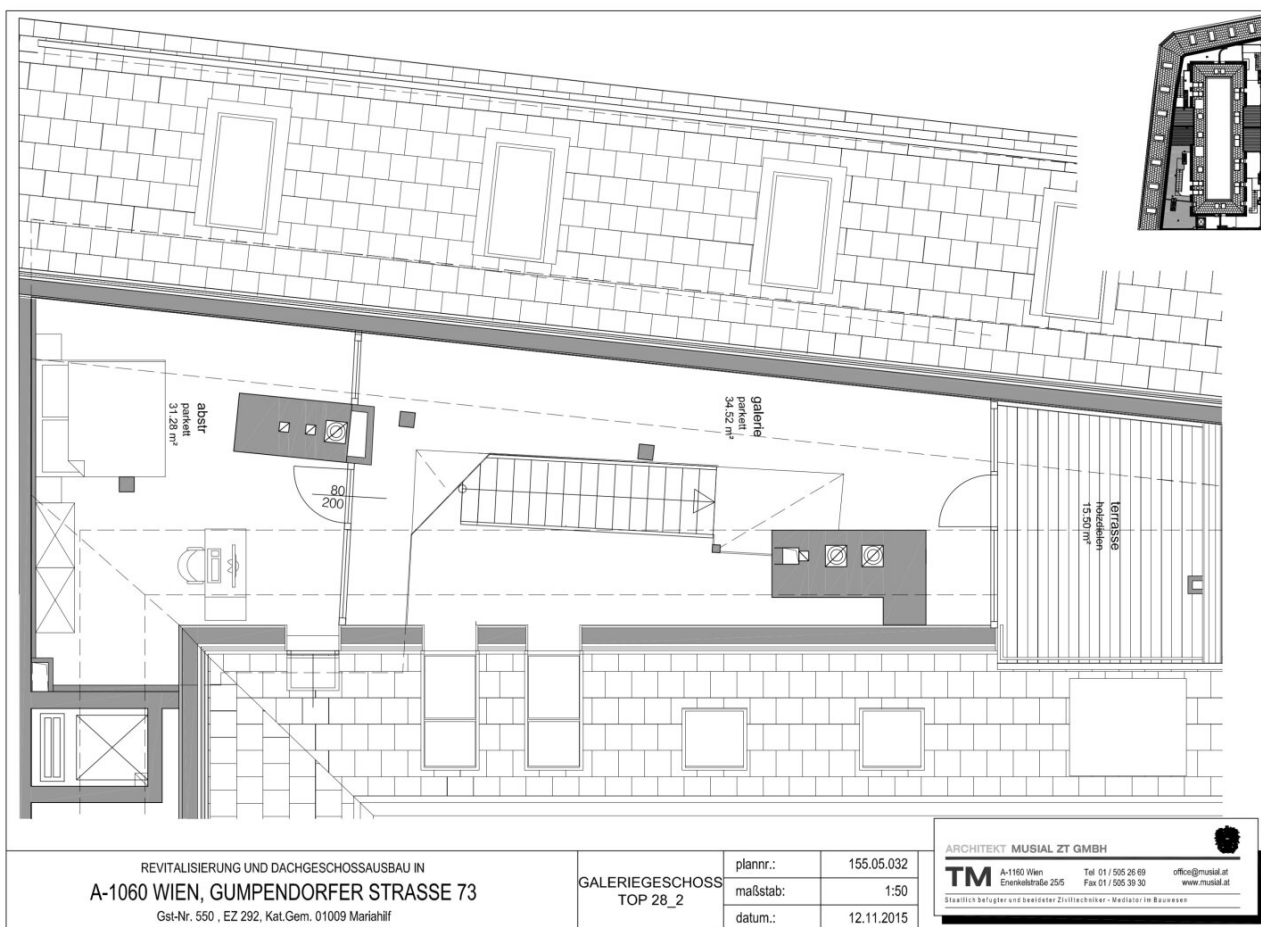




ARCHITEKT MUSIAL ZT GMBH

TM A-1160 Wien Erlenekstraße 25/5 Tel 01 / 505 26 69 office@musial.at
Fax 01 / 505 39 30 www.musial.at

Staatlich befugter und beiderseits Zivilttechniker - Mediator im Bauwesen



Objektbeschreibung

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

Aufteilung:

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

oberes Stockwerk: große Galerie (**wird hier 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 durch eine kleine Trennwand strukturiert ist und viel Platz für eine Garderobe bietet. Gleich links befindet sich ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss. Daran anschließend liegen ein separates WC mit Handwaschbecken sowie das Badezimmer, welches mit zwei Handwaschbecken, Badewanne und einer Dusche ausgestattet ist.

Zur rechten Seite öffnet sich der großzügige Wohnbereich mit Wohnküche. Auf dieser Ebene befinden sich außerdem zwei separat begehbare Schlafzimmer mit jeweils ca. 15 m².

Über die Stiege inmitten des Raumes gelangen Sie in das obere Stockwerk der Wohnung. Dort befindet sich eine offen gestaltete Galerie, die sich vielseitig nutzen lässt. Zu beachten ist, dass dieser Bereich offen gestaltet ist und nicht durch eine Tür abgetrennt ist! Zusätzlich steht ein weiteres, durch eine Tür abgetrenntes Zimmer mit ca. 31 m² zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight ist die vom oberen Bereich aus zugängliche ca. 16 m² große Dachterrasse, die zusätzlichen Freiraum im Außenbereich bietet.

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 inklusiv!**

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

Hinweis:

Die Wohnung wird **UNMÖBLIERT** übergeben (ausgenommen Küche und Badezimmersausstattung - diese bleiben wie auf den Bildern abgebildet)

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): **€ 3.293,41**

Kaution: € 9.900, -

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

- 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 E-Mail-Anfrage an: 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