

**Unbefristete 2-Zimmer-Wohnung im 3. Stock - Nähe  
Matzleinsdorfer Platz**



**Objektnummer: 1834/112**

**Eine Immobilie von WOG Realitäten Ges.m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Etage      |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1050 Wien            |
| <b>Zustand:</b>          | Modernisiert         |
| <b>Alter:</b>            | Altbau               |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 40,80 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                    |
| <b>WC:</b>               | 1                    |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 429,00 €             |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 284,40 €             |
| <b>Kaltmiete</b>         | 390,00 €             |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 105,60 €             |
| <b>USt.:</b>             | 39,00 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Michael Müllner**

WOG Realitäten Ges.m.b.H.  
Köstlergasse 7/2  
1060 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

Zur unbefristeten Vermietung gelangt diese kompakte und funktional geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 40,80 m<sup>2</sup> im 3. Stock eines klassischen Wiener Zinshauses im beliebten 5. Wiener Gemeindebezirk Margareten.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Studenten oder Berufstätige, die eine zentral gelegene Stadtwohnung mit langfristiger Planungssicherheit suchen.

### Raumaufteilung

Die Wohnung verfügt über folgende Aufteilung:

- Vorraum mit Zugang zu allen Räumen
- Separates WC
- Modern verfliester Duschbereich
- Wohnraum
- Separates Kabinett (ideal als Schlafzimmer oder Homeoffice)

Der Wohnraum bietet ausreichend Platz für einen Wohn- und Essbereich. Das separate Kabinett ermöglicht eine klare Trennung zwischen Wohnen und Schlafen bzw. Arbeiten.

Die Kunststofffenster sorgen für gute Lichtverhältnisse sowie zeitgemäße Isolierung. Von den Fenstern aus bietet sich ein Blick auf die typische Wiener Altbaustruktur der umliegenden Gebäude.

### Ausstattung und Technik

- Kunststofffenster
- Modern verfliester Sanitärbereich

- Separate Stromkreise im Sicherungskasten
- Anschlüsse für eine elektrische Infrarotheizung wurden vorbereitet

Die Beheizung ist über vorbereitete Anschlüsse für elektrische Infrarotpaneele vorgesehen. Die Installation erfolgt durch den Mieter.

Ablöse für Herd: 400€

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap