

**Exklusive 6-Zi-Erstbezugswohnung 157m<sup>2</sup> in 1110 Wien,  
U-Bahn-Nähe, top Ausstattung!**



**Objektnummer: 6274/271**

**Eine Immobilie von Daniel Benigni, MSc. beh. konz.  
Immobilienmakler**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung    |
| <b>Land:</b>             | Österreich |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1110 Wien  |
| <b>Baujahr:</b>          | 1900       |
| <b>Zustand:</b>          | Erstbezug  |
| <b>Alter:</b>            | Altbau     |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 157,51 m²  |
| <b>Zimmer:</b>           | 6          |
| <b>Bäder:</b>            | 2          |
| <b>WC:</b>               | 2          |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 2.498,00 € |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.982,21 € |
| <b>Kaltmiete</b>         | 2.270,91 € |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 288,70 €   |
| <b>USt.:</b>             | 227,09 €   |
| <b>Provisionsangabe:</b> |            |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Mueldenberg Immobilien

Mueldenberg Immobilien e.U.  
Mölker Steig 4  
1010 Wien

T +43 660 8 122 112

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















































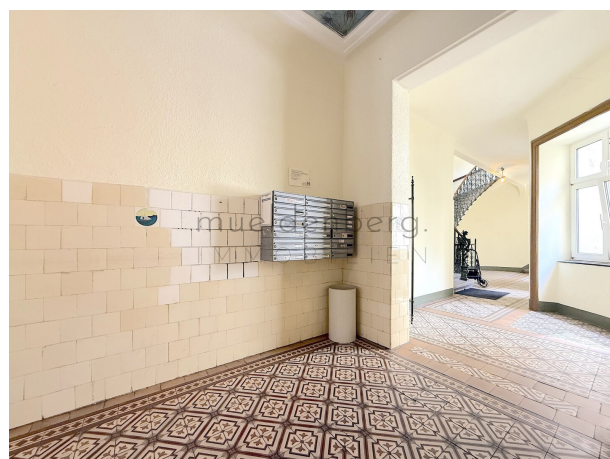










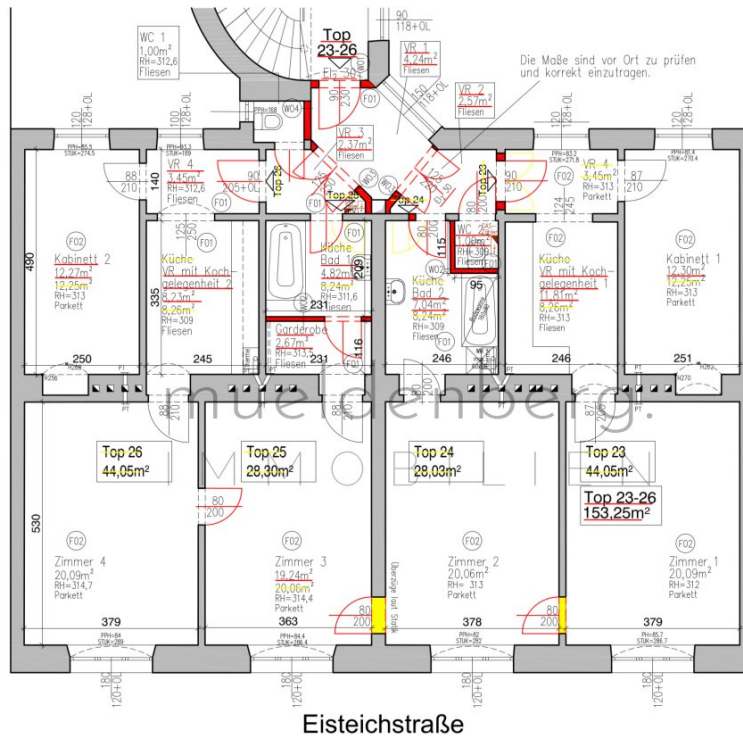












Einreichplan  
Eisteichstrasse 9, 1110 Wien

Grundriss  
Top 23-26

STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER  
ARCH.DIPL.ING.GABRIELE KIMLA  
1090 WIEN, ROSSAUER LÄNDE 33/39  
TELEFON 315 43 80 FAX 315 43 79  
E-MAIL OFFICE@KIMLA.CO.AT

1:100  
MASZSTAB  
12.03.2025  
DATUM

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 1110 Wien! Diese exklusive Wohnung in der 3. Etage bietet auf großzügigen 157,51 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein außergewöhnliches Wohngefühl für höchste Ansprüche. Mit insgesamt 6 Zimmern ist diese Immobilie ideal für Familien, Paare oder auch als stilvolle WG geeignet.

Der Erstbezug garantiert Ihnen modernsten Wohnkomfort und eine hochwertige Ausstattung. Die Wohnung besticht durch zwei elegante Bäder und zwei separate WCs, die den Alltag für mehrere Bewohner besonders komfortabel gestalten. Genießen Sie entspannende Momente in der Badewanne und profitieren Sie von der praktischen Einbauküche, die keine Wünsche offenlässt.

Die Kombination aus Fliesen und Parkettböden verleiht den Räumen eine angenehme Atmosphäre und sorgt für ein harmonisches Wohnambiente. Beheizt wird die Wohnung mittels Gas-Etagenheizung, was Ihnen eine individuelle und effiziente Wärmeversorgung ermöglicht.

Ein zusätzlicher Abstellraum bietet Ihnen wertvollen Stauraum, damit Ihr neues Zuhause stets ordentlich und aufgeräumt bleibt. Die Lage überzeugt durch die Nähe zur U-Bahn, wodurch Sie eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz genießen – ideal für Pendler und Stadtliebhaber.

Für eine Miete von 2.498,00 € erhalten Sie hier eine seltene Gelegenheit, modernen Wohnkomfort, großzügige Raumaufteilung und eine erstklassige Lage in Wien zu verbinden. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um Ihren Traum vom perfekten Wohnen in 1110 Wien wahr werden zu lassen!

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.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.