

**Erstbezug Gumpendorfer Straße: sonniger 3-Zimmer
Stilaltbau mit Balkon**



Objektnummer: 418

Eine Immobilie von Adastra Immobilien - WMKM Opfermann e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	84,57 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 174,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,76
Gesamtmiete	1.740,00 €
Kaltmiete (netto)	1.428,97 €
Kaltmiete	1.581,72 €
Betriebskosten:	151,75 €
USt.:	158,28 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Julius Opfermann

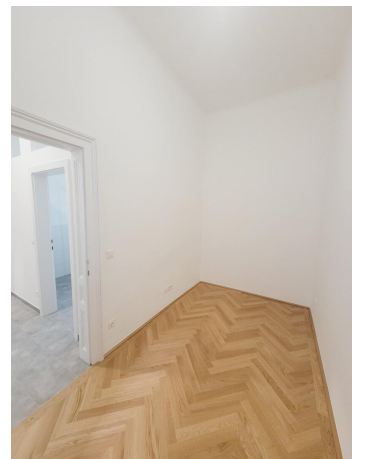
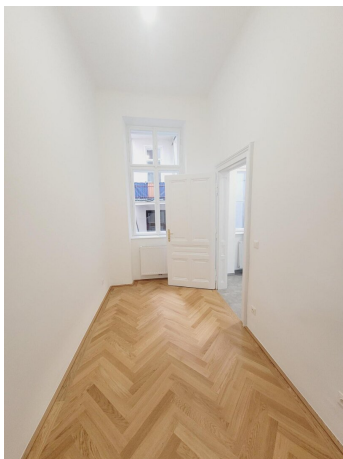
Adastra Immobilien - WMKM Opfermann e.U.
Saarplatz 8
1190 Wien

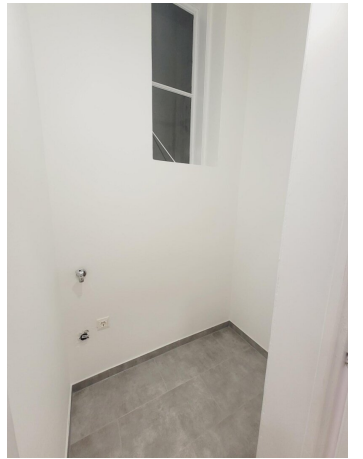
H +43 660 5956423

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

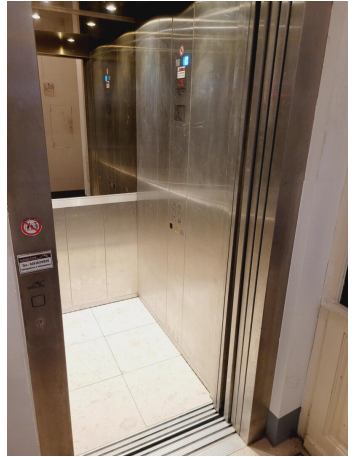


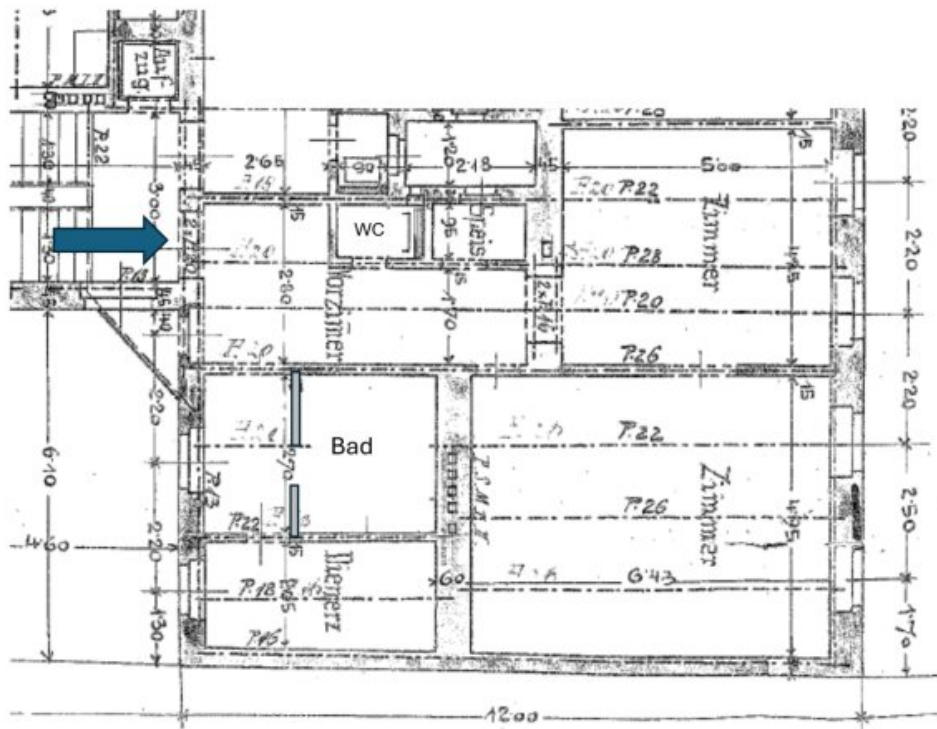












Objektbeschreibung

Erstbezug!!!

Zur **unbefristeten** Vermietung gelangt eine schöne **drei-Zimmer Stilaltbauwohnung** auf der Gumpendorfer Straße zwischen Mariahilfer Straße und Naschmarkt

Das Haus

Schöner Stilaltbau in zentraler Wiener Lage. Beste Verkehrsanbindung durch den Autobus 57A sowie die fußläufig erreichbare U4-Station Kettenbrückengasse. Sehr gute Infrastruktur am Naschmarkt und auf der Mariahilfer Straße.

Die Wohnung

Diese geräumige Wohnung wurde **2026 neu saniert**, ist ca. **84,57 m²** groß, **zentral begehbar**, liegt im **2. Liftstock** und besteht aus:

- zentralem Vorraum
- großes Zimmer
- große Wohnküche
- kleines Zimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Abstellraum innerhalb der Wohnung
- separates WC
- Balkon

Man betritt die Wohnung über den Vorraum. Von hier sind alle Räume **zentral begehbar**. Linkerhand befindet sich zunächst das WC. Daneben liegt der Abstellraum. Rechterhand gelangt man über eine Tür zum Badezimmer, welches mit einer Dusche und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist. Weiter geht es in das kleine Zimmer mit Fenster in den Hof. Im Vorraum geradeaus gelangt man in die beiden großen Zimmer. Diese sind **nach Süden ausgerichtet** und blicken auf einen schönen Baum, der derzeit blüht. Durch die südseitige Ausrichtung sind diese beiden Zimmer **sehr hell**. Das eine große Zimmer ist die Wohnküche und ist mit einer **modernen Einbauküche** ausgestattet.

Das WC ist separat. Der **Abstellraum** befindet sich in der Wohnung und könnte auch als Waschküche verwendet werden, da hier ein **zweiter Waschmaschinenanschluss** vorhanden ist. Alle Fenster blicken in die Innenhöfe, dadurch ist die Wohnung **sehr ruhig**.

Vom Vorraum gelangt man auf den **Balkon**. **Dieser wird derzeit saniert** und steht erst in einiger Zeit zur Verfügung.

Der Personenaufzug kann bereits genutzt werden, wird aber erst ab Jänner 2027 in die Betriebskosten aufgenommen. Ab 1.1.2027 erhöhen sich daher die Betriebskosten um ca. EUR 60.- für den Aufzug.

Weiters:

- Flügeltüren und Fischgrätparkettboden
- moderne Gasanlagenheizung
- Waschmaschinenanschluss im Bad und im Abstellraum
- Fahrrad- und Kinderwagenraum
- Kellerabteil

Die Miete:

Die Wohnung wird **unbefristet** vermietet. Die monatliche **Gesamtmiete beträgt EUR 1.740.-** und besteht aus

- Hauptmietzins EUR 1.428,97

- Betriebskosten EUR 152,75

- Umsatzsteuer EUR 158,28

Die Kautions beträgt EUR 6.000.-. Einmalige Bearbeitungsgebühr EUR 480.-

Bei Interesse an der Wohnung senden Sie mir bitte eine Anfrage über die Anfragefunktion. Dann leite ich Ihnen gerne das Exposé der Wohnung weiter.

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