

**Otto-Bauer-Gasse: Klimatisierte  
4-Zimmer-Maisonetten-Wohnung mit Balkon und Terrasse  
ab Februar 2025 zur Miete!**



**Objektnummer: 3466**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	142,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	164,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,92
<b>Gesamtmiete</b>	3.298,42 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.670,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.998,57 €
<b>Betriebskosten:</b>	260,14 €
<b>USt.:</b>	299,85 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

7.196,57 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



## Radisa Paunovic

PR-IMMOBILIEN / R  
Rudolf-Zeller-Gasse  
1230 Wien

T 0664-404-15-47  
H +43 / 664 - 404154

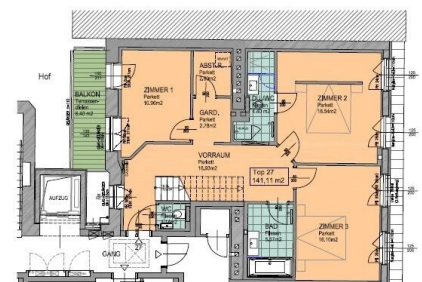
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



ermin zur



TOP 27 - DG 1  
WOHNFLÄCHE 141,11 m<sup>2</sup>  
BALKON 6,40 m<sup>2</sup>  
TERRASSE 14,75 m<sup>2</sup>  
ELR 3,00 m<sup>2</sup>





**TOP 27 - DG 2**

WOHNFLÄCHE 141,11 m<sup>2</sup>

BALKON 6,40 m<sup>2</sup>

TERRASSE 14,75 m<sup>2</sup>

ELR 3,00 m<sup>2</sup>



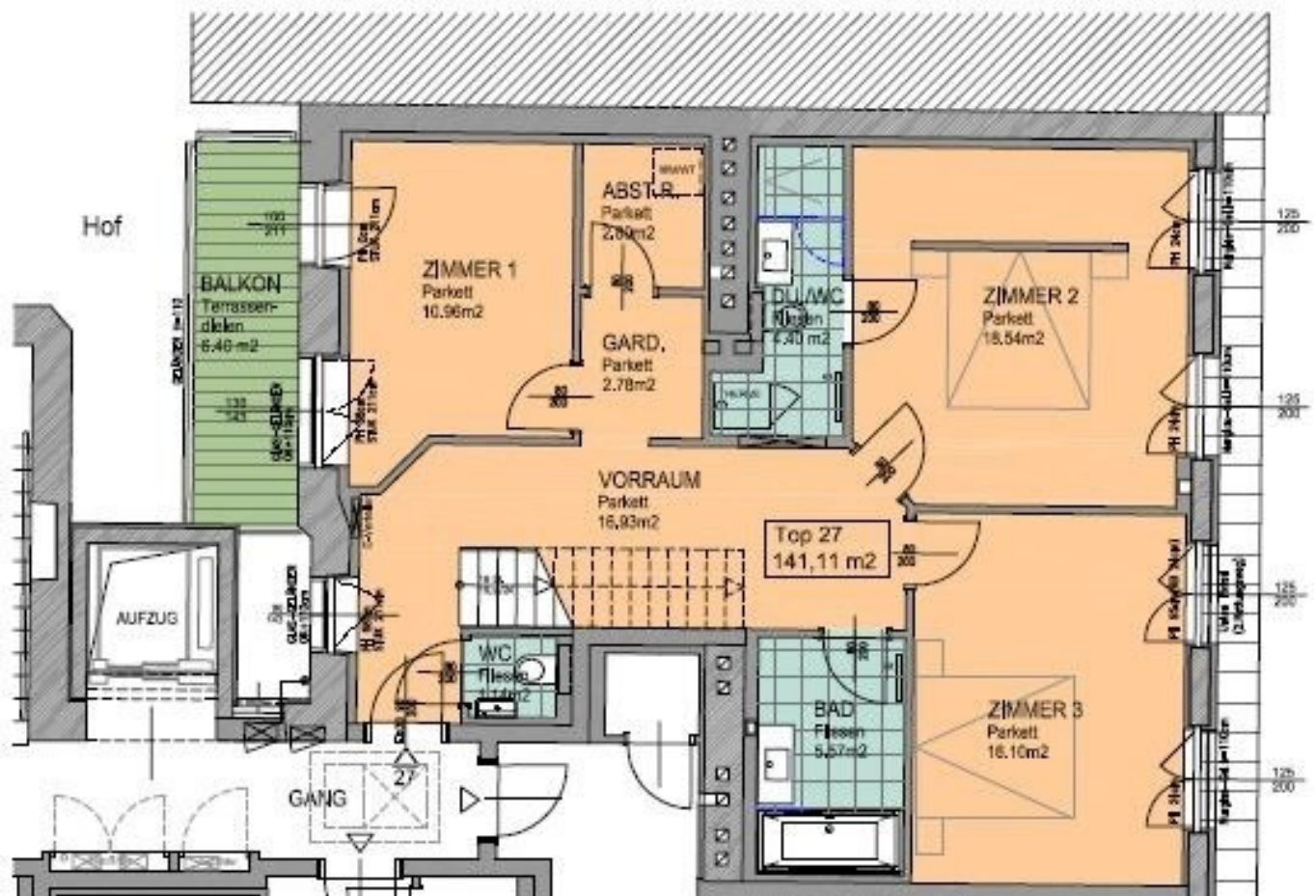
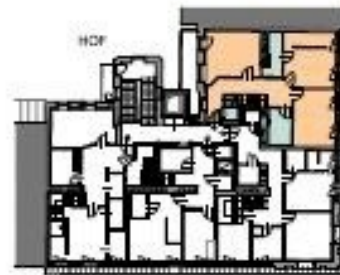
## TOP 27 - DG 1

WOHNFLÄCHE 141,11 m<sup>2</sup>

BALKON 6,40 m<sup>2</sup>

TERRASSE 14,75 m<sup>2</sup>

ELR 3,00 m<sup>2</sup>



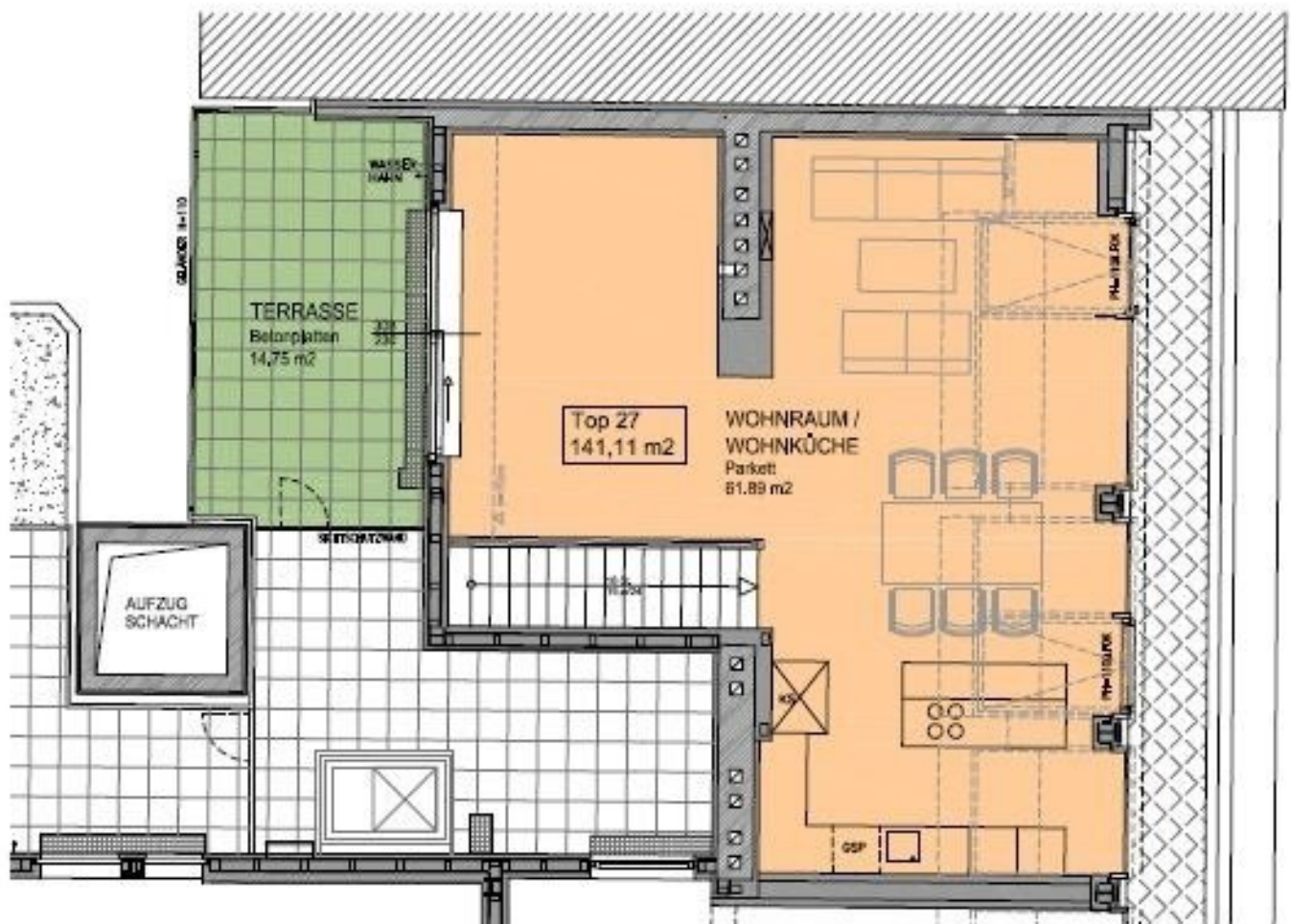
## TOP 27 - DG 2

WOHNFLÄCHE 141,11 m<sup>2</sup>

BALKON 6,40 m<sup>2</sup>

TERRASSE 14,75 m<sup>2</sup>

ELR 3,00 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

**Zur befristeten Vermietung gelangt hier ab Februar 2025 eine sehr geräumige und klimatisierte 4 Zimmer-Terrassen-Maisonetten-Wohnung!**

**Achtung (Hinweis):** Dies sind keine Originalbilder von der Wohnung, sondern von einer anderen im Haus. Bilder werden wir im Zuge der Besichtigungsmöglichkeit erst ab Ende Dezember / Anfang Jänner anfertigen können. Dies ist auch der frühestmögliche Termin. Daher ersuchen wir Sie um Verständnis und Geduld!

Die Wohnung befindet sich in einem Gebäude mitten im Zentrum des 6. Bezirks, unweit der Mariahilfer Straße / Gumpendorferstraße.

Sie erstreckt sich auf zwei Ebenen und verfügt im unteren Bereich (DG 1): über einen Eingangsberich mit Garderobenplatz, drei Schlafzimmer, ein Balkon, zwei WC's und zwei Bädern, sowie ein Abstellraum, sowie im oberen Bereich (2.DG): über eine großzügige Wohnküche mit Zugang zur Terrasse.

Ein WC's ist separat angelegt, das zweite im Badezimmer integriert. Zur Verfügung stehen Ihnen zwei Bäder: eines mit Dusche, das andere mit einer Wanne.

Die Sanitärräume sind sauber verflieset und gediegen ausgestattet. Die Wohn- und Schlafräume sind mit schönen Parkettböden ausgestattet.

Geheizt wird mittels einer Gasetagenheizung. Gas und Strom werden auf den Mieter umgemeldet.

Überzeugen Sie sich selbst von der gelungenen Aufteilung und dem Charme dieser Wohnung.

### **Lage und Anbindung:**

Die Lage könnte nicht besser sein: es ist alles da was ein Stadtmensch braucht. Der Naschmarkt ist auch ganz in der Nähe. Die Wohnung befindet sich in einer sehr guten Lage. Die Mariahilfer Straße ist zu Fuß schnell und leicht zu erreichen, genauso viele Geschäfte des täglichen Bedarfs, kleinere Greisler (Fleischer, Bäcker, Lebensmittelmärkte), Boutiquen, kleinere Kaffees, Bars, Supermärkte.



Öffentliche Anbindung, Cafehäuser, Gasthäuser, Boutiquen, kleinere Läden, Imbiss, alles fußläufig erreichbar. Die Wohnung liegt sehr zentral und ist sehr gut an die öffentlichen Verkehrsmitteln angebunden. Fußläufig erreichen Sie sehr schnell die U-Bahn: Mariahilfer Straße - U3 - Zieglergasse, genauso die U4 - Pilgramgasse, aber auch zahlreiche Busse 13a und 14a, sowie 57a und 59a verkehren in der Nähe und bringen Sie vorwärts.

Die Linien 57A, 59A, 13A, 14A, U4, U3 sorgen für eine schnelle Anbindung an die anderen Bezirken Wiens bzw. zur Innenstadt.

### **Konditionen:**

**Mietbeginn:** ab Februar 2025 möglich; **Mietdauer:** 5 Jahre;

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

**Mietentgelt:** Mietzins inkl. Betriebskosten, Lift, Kaltwasser, Steuern und Abgaben: € 3.298,42 (monatlich).

**Strom und Gas:** Die Kosten für die Heizung und Warmwasseraufbereitung (Gas-Etagenheizung) werden auf den Mieter umgemeldet und sind nicht inklusive.

**Kaution:** € 10.000,-- // **Mietvertragserstellungskosten:** € 360,--

**TV- und Internet** sind nicht inklusive und werden vom Mieter selbst bestellt und direkt an den Anbieter bezahlt.

Eine **Haushaltsversicherung** wird empfohlen.

### **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.

Anfragen bitte an: [office@pr-immobilien.at](mailto:office@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>