

**3 Zimmer Wohnung mit Gemeinschaftsdachterrasse direkt  
beim Karlsplatz!**



**Objektnummer: 3500**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	1998
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	84,91 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 51,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,24
<b>Gesamtmiete</b>	2.155,70 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.528,38 €
<b>Kaltmiete</b>	1.761,29 €
<b>Betriebskosten:</b>	198,73 €
<b>Heizkosten:</b>	184,76 €
<b>USt.:</b>	209,65 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

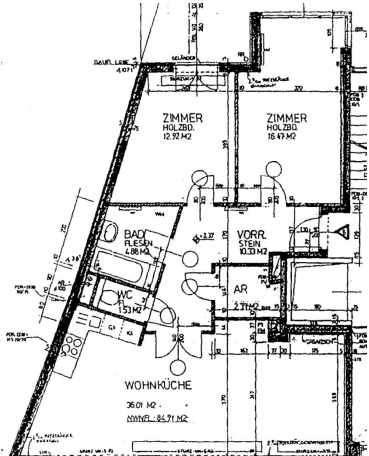
## Ihr Ansprechpartner



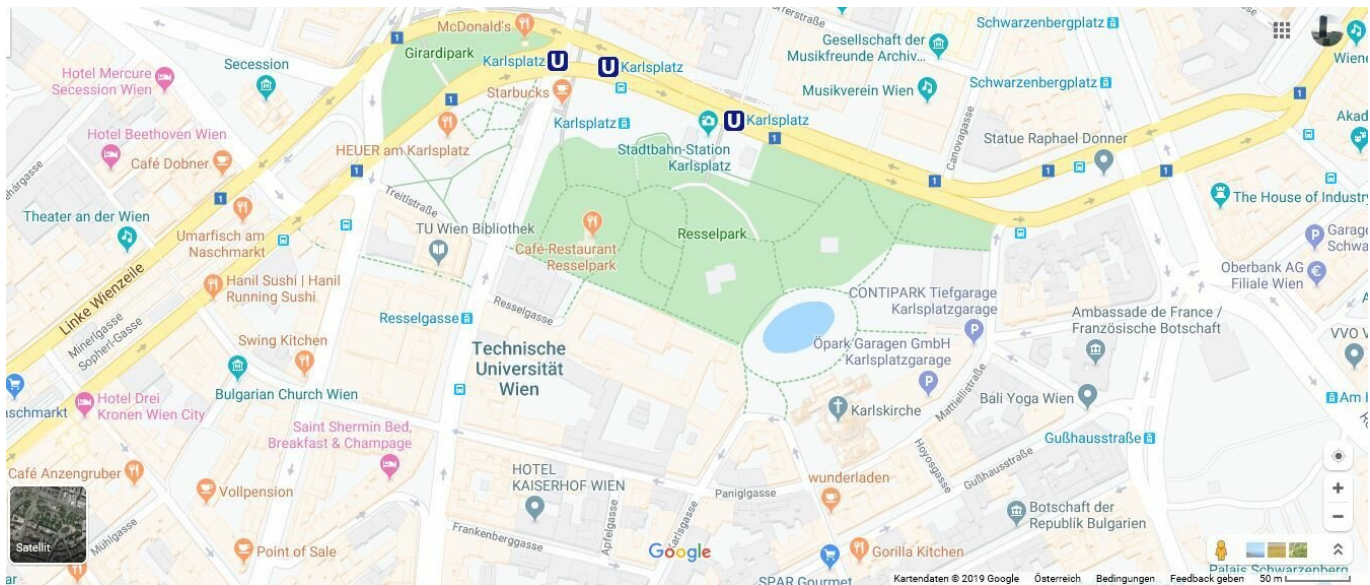
**Marissa Stifter**

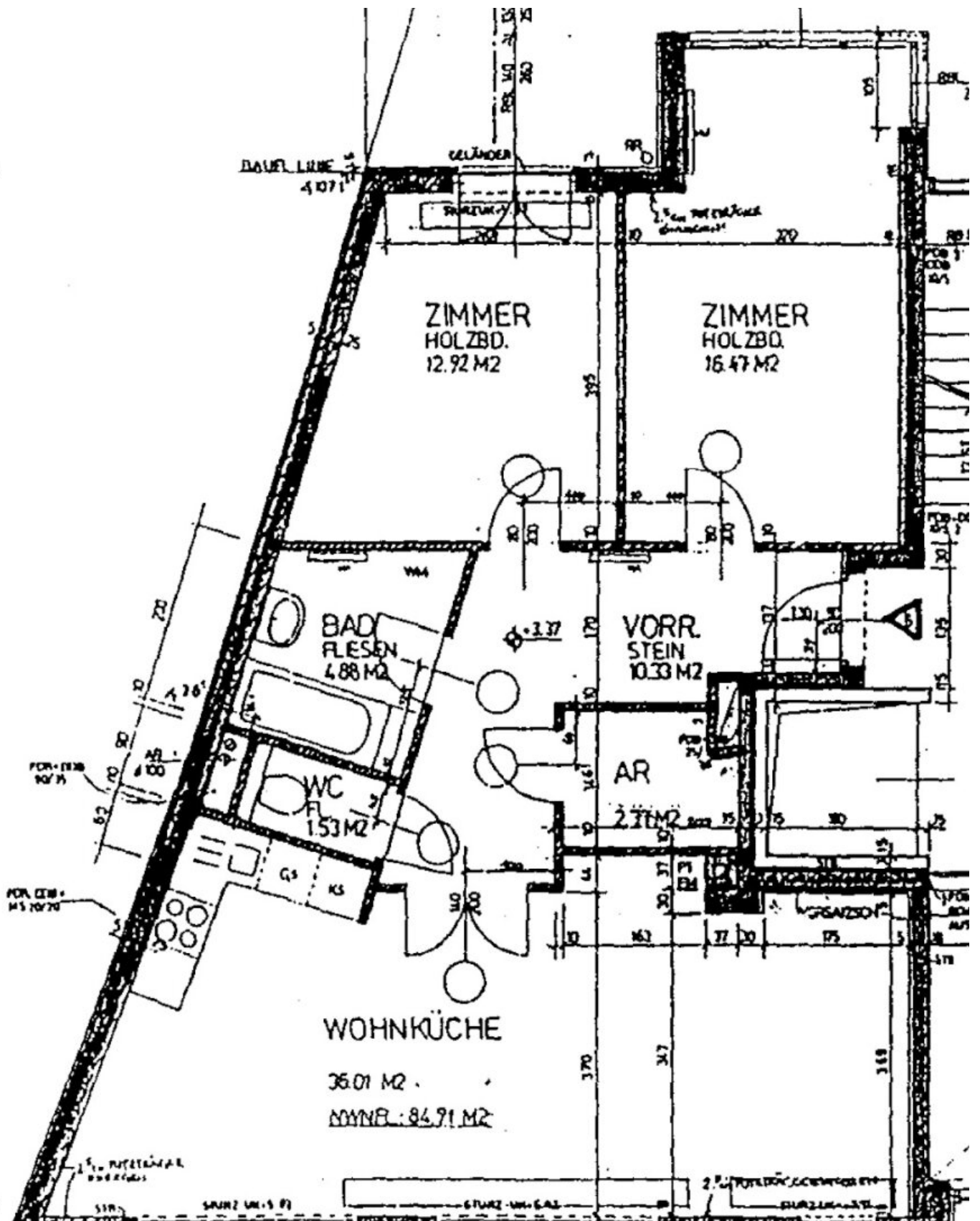














## Objektbeschreibung

### **3-Zimmerwohnung mit ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer großen Gemeinschaftsdachterrasse mit Blick auf den Karlsplatz sucht nun neue Bewohner/innen!**

Die Wohnung befindet sich im Ersten Liftstock und ist sehr ruhig gelegen. Im Haus gibt es einen kleinen Gemeinschaftsgarten / Aufenthaltsbereich und eine sehr große Gemeinschaftsdachterrasse mit herrlichem Ausblick über die Stadt!

#### **Beschreibung:**

Der mit Steinboden ausgestattete Vorraum führt in die knapp 85 m<sup>2</sup> große Unterkunft welche eine Menge Platz mit insgesamt 2 separaten (Schlaf-)Zimmern und einem gemütlichen Wohn-/Essbereich mit einer Wohnküche inkl. Geräte des täglichen Bedarfs bietet. Im Badezimmer befindet sich auf modernen, grauen Fliesen eine Badewanne und ein Waschbecken. Das WC liegt separat und verfügt ebenfalls über ein kleines Handwaschbecken. Zudem befindet sich ein extra Abstellraum in der Wohnung, welcher ebenfalls als kleiner begehbare Kleiderschrank genutzt werden kann!

Geheizt wird mittels einer Zentralheizung (Fernwärme).

Die Gemeinschaftsterrasse im Dachgeschoss bietet eine tolle Gelegenheit um einen weiten Blick über Wien werfen und im Sommer spannende Grill- und Spielabende mit Freunden und Familie - oder auch mit den zukünftigen Nachbarn ;) - verbringen zu können!

Auch ein Personenaufzug und ein Kellerabteil steht dem zukünftigen Mieter während der Dauer des Mietvertrags zur Verfügung.

Ein Garagenstellplatz kann bei Bedarf zusätzlich angemietet werden.

#### **Lage:**

Das Refugium im 4. Bezirk von Wien liegt nur wenige Gehminuten von der Karlskirche und der U1 (U-Bahn) Station "Karlsplatz" entfernt. Trotz der ruhigen Gegend, bietet sich also eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten und sehr guten Verkehrsverbindungen (U1, U4, U2) an.

Außerdem befindet sich neben Restaurants und anderen Freizeitaktivitäten ebenfalls die TU (Technische Universität Wiens) in fast greifbarer Nähe!

## **Konditionen:**

Vermietet wird **auf 5 Jahre**; mit Option auf Verlängerung

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

**Gesamtmiete (warm; inkl. Betriebskosten, Heizung und Warmwasser, Lift und Steuern, beträgt): € 2.155,69**

**Kaution: € 6.500,- / Vertragserrichtung: € 360,-/** provisionsfrei für den Mieter!

**Strom** wird auf den Mieter umgemeldet.

Garagenstellplätze bei Bedarf separat anmietbar. Eine **Haushaltsversicherung** wird vor dem Einzug empfohlen;

## **Hinweis:**

Dies sind **keine** Originalbilder!

Die Fotos stammen von einer anderen Wohnung aus der selben Anlage und dienen daher als gute Veranschaulichung und bieten gleichzeitig die Möglichkeit zum Vergleich. Bilder können abweichen! (Aufbau der Wohnung entsprechend dem Grundrissplan!)

## **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 Email Anfrage an: **stifter@pr-immobilien.at**

Weitere Informationen und alle Objekte finden Sie unter: [www.pr-immobilien.at](http://www.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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap