

**WU in Sicht: 2 Zimmer mit separater Küche zur unbefristeten Vermietung!**



**Objektnummer: 3521**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ausstellungsstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	70,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 140,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,43
Gesamtmiete	1.094,06 €
Kaltmiete (netto)	850,00 €
Kaltmiete	994,60 €
Betriebskosten:	144,60 €
USt.:	99,46 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

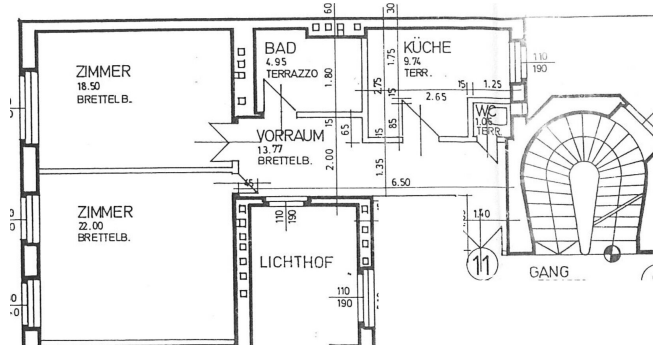


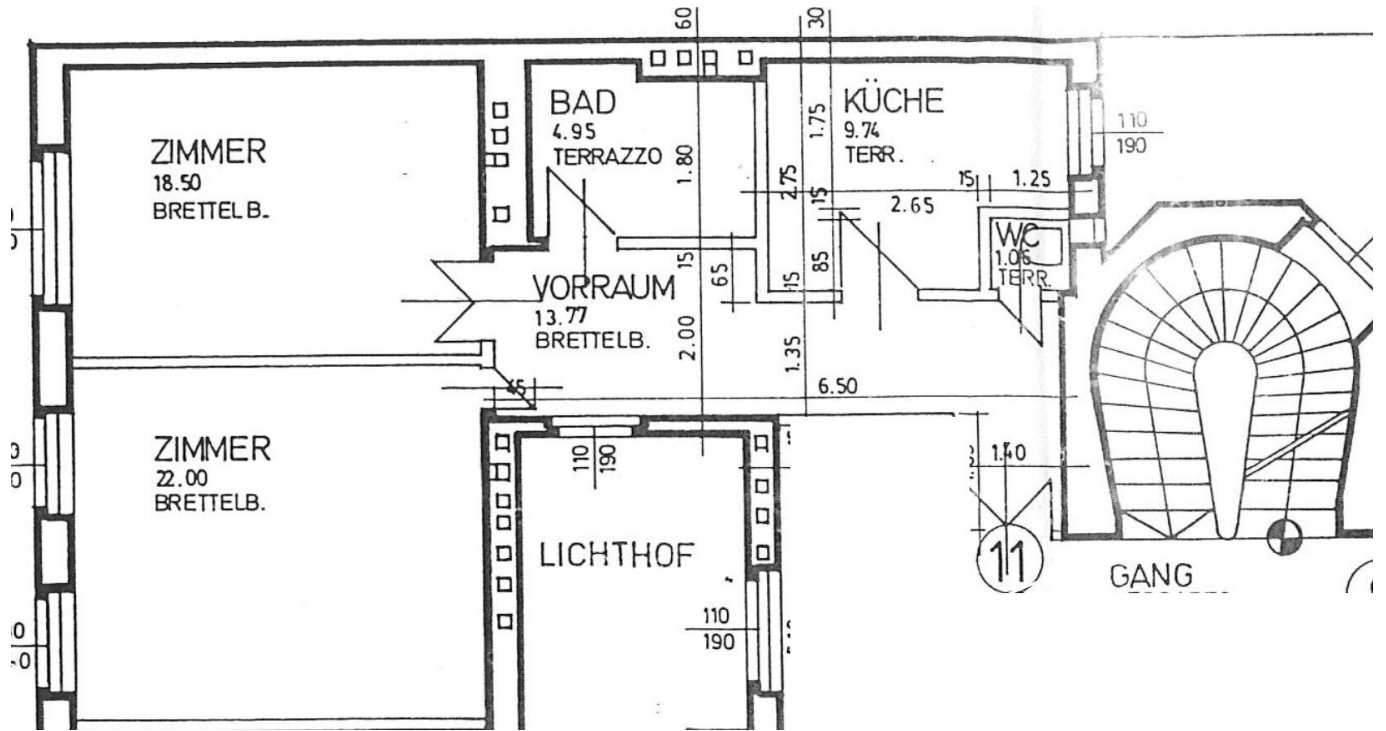
**Marissa Stifter**

PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE  
Rudolf-Zeller-Gasse 50-52 // 8 / 8









## Objektbeschreibung

### Perfekt für Studenten: 2 Zimmer Wohnung im dritten Stock nahe der WU!

#### Beschreibung:

Die Wohnung befindet sich im Dritten Obergeschoss ohne Lift in einer Altbauanlage im 2. Bezirk von Wien

**Die knapp 70 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Wohnung sucht einen neuen Nachmieter ab 01.04.2025!**

Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie ein geräumiger Flur, welcher Sie in jegliche Räume führt! Direkt beim Eingang befindet sich das separatgelegene WC. Weiter den Gang entlang gelangen Sie zu Ihrer rechten in die ausgestattete Einbauküche und in das danebenliegende Badezimmer.

Geradeaus erreichen Sie außerdem das Wohnzimmer und das separate (Schlaf)zimmer.

Geheizt wird in der Anlage mittels Gasetagenheizung.

**Bitte beachten:** es befindet sich KEIN Aufzug im Gebäude - die Stockwerke müssen zu Fuß bewältigt werden!

#### Lage:

Dieses Objekt besticht durch seine unschlagbare Lage: In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie den Grünen Prater, die Messe Wien oder die Wirtschaftsuniversität. Der Anschluss könnte kaum besser sein – mit der **U-Bahn (U1, U2)** und der **S-Bahn** gelangen Sie schnell und bequem ins Stadtzentrum oder zu den umliegenden Erholungsgebieten wie der Donauinsel.

Die Wirtschaftsuniversität ist sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad oder Bus in wenigen Minuten erreichbar. Für den täglichen Bedarf stehen Nahversorger und zahlreiche Restaurants in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

Der nahegelegene Prater bietet ein vielfältiges Angebot an Freizeitmöglichkeiten, Gastronomie, Erholung und sportlichen Aktivitäten – ein wahres Paradies für Kulinarik- und Naturfreunde.

### **Konditionen:**

Vermietet wird **auf unbefristet** ab voraussichtlich dem **01.04.2025**

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

**Gesamtmiete** (inkl. BK, Möbelmiete und den anteiligen Steuern): **€ 1.094,06**

**Kaution: € 3.300** //provisionsfrei für den Mieter!

Strom und Gas werden auf den Mieter umgemeldet.

TV und Internet sind nach Bedarf selbst an- und wieder abzumelden.

Der Abschluss einer Haushaltsversicherung wird vor dem Einzug empfohlen.

### **Hinweise:**

Dies sind **keine** Originalbilder - lediglich **BEISPIELFOTOS!**

Die Fotos stammen von einer ähnlichen Wohnung aus der selben Anlage und dienen daher als gute Veranschaulichung und bieten gleichzeitig die Möglichkeit zum Vergleich. (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 **schriftliche** Anfrage, entweder über die jeweiligen Plattformen oder direkt per Mail an: [stifter@pr-immobilien.at](mailto: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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.750m

### Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <250m

Höhere Schule <2.250m

### Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap