

**Nahe Schwedenplatz / Urania: 3 Zimmer-DG mit hofseitiger  
Terrasse!**



**Objektnummer: 3558**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	93,19 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,42 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,29 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,59
<b>Gesamtmiete</b>	2.399,38 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.989,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.181,25 €
<b>Betriebskosten:</b>	173,85 €
<b>USt.:</b>	218,13 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner











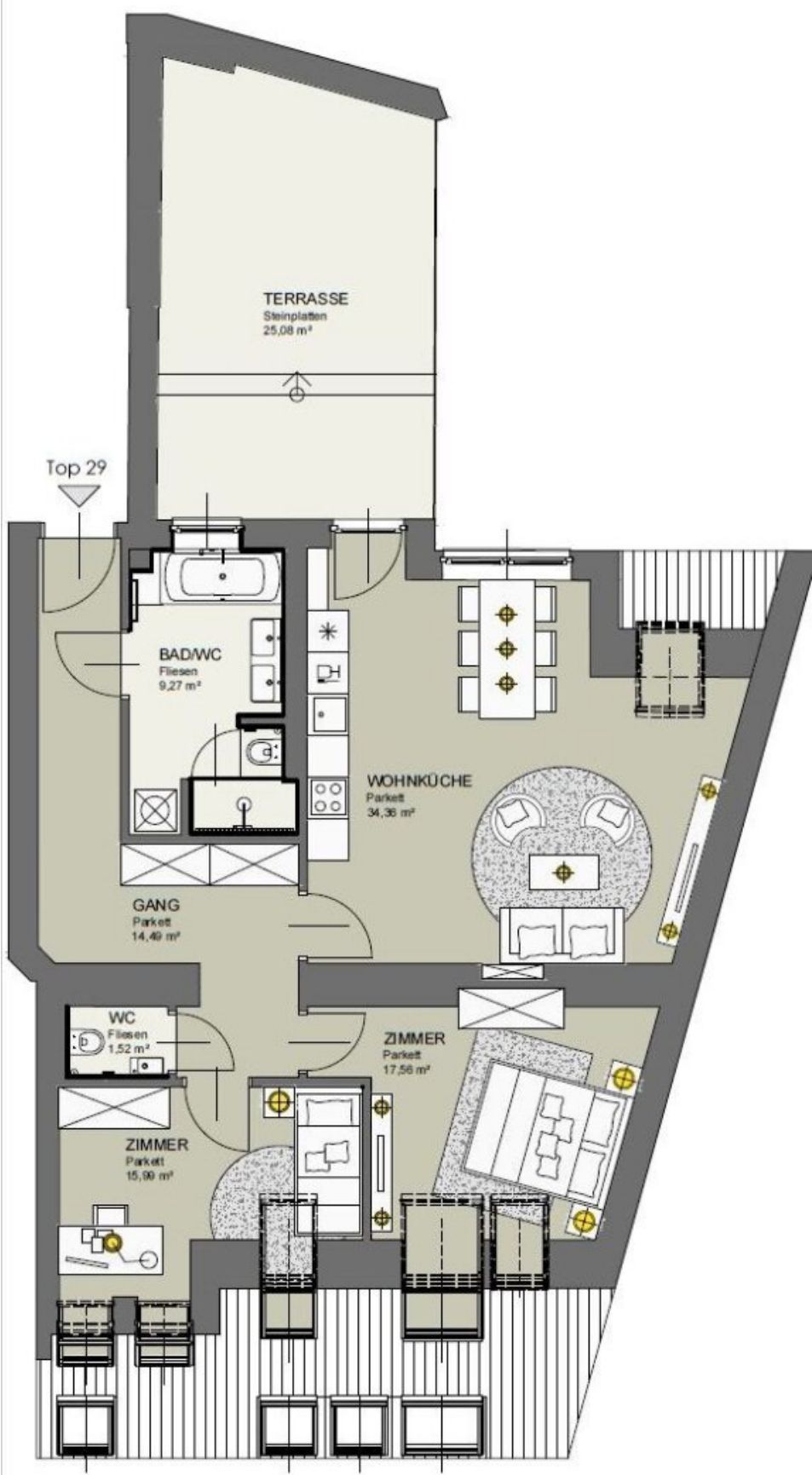












## TOP 29

## 2.DG

Gang	14,49
Bad/WC	9,27
Wohnküche	34,36
WC	1,52
Zimmer	15,99
Zimmer	17,56
<b>Gesamt (m<sup>2</sup>)</b>	<b>93,19</b>

Terrasse (m<sup>2</sup>) 25,08

Keller (m<sup>2</sup>) 6,42

Das Kellerabteil ist noch im Umbau, die Fläche wird unwesentlich geädert.

## Objektbeschreibung

**Vermietet wird hier eine sehr gediegene 3 Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung mit hofseitigen Terrasse in Ruhelage und Top Ausstattung!**

Es erwartet Sie eine erstklassige Wohnung in Citynähe.

Bei der Ausstattung wurden nur hochqualitative Materialien feinst verarbeitet und bieten hohen Wohnkomfort.

Das Haus ist aus dem Jahr 1900 und wurde vor ca 4 Jahren generalsaniert.

Ein barrierefreier Lift steht Ihnen zur Verfügung. Zwischen 1.DG und 2.DG wurde ein Rollstuhllift eingebaut.

Die Nutzfläche beläuft sich auf ca. 95 m<sup>2</sup> plus einer Freifläche von ca. 25 m<sup>2</sup> (Terrasse).

Die Wohnung und die Freifläche sind südlich ausgerichtet.

Die Räume sind alle zentral und separat begehbar.

### **Die Ausstattung:**

Fussbodenheizung, Klimageräte in jedem Raum, Sicherheitstür, Gegensprechanlage, elektrische Aussenbeschattung, hochwertige Parkettböden, Feinsteinzeugfliesen im sanitären Bereich. In den Bädern erwartet Sie auch sehr viel Komfort; Gasbrennwertgerät, zusätzliche Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung mit Speicher; Velux Fenster elektrisch...

Die Küche beinhaltet alle Geräte des täglichen Bedarfs. Es erwarten Sie Qualitätsmarken: Miele Geräte: Dunstabzug, Kühlschrank, Tiefkühler, Geschirrspüler, Herd mit Backofen, hochwertige Spüle mit Armatur, etc. Insgesamt stehen Ihnen drei Räume, davon eine Wohnküche, zwei Schlafzimmer, ein Bad mit zwei Waschbecken, Badewanne und Dusche, Waschmaschinenanschluss, Gasbrennwertgerät, Fenster nach Außen, WC; ein zusätzliches separates WC; Vorraum und ein Keller zur Verfügung.

Mit dem Lift fahren Sie gemütlich ins Dachgeschoss. Eine Rollstuhlrampe wurde auch in Betrieb genommen.

Am Dach befindet sich eine Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung mit Speicher.



Garagenstellplätze können zusätzlich bei Bedarf angemietet werden.

In der Anlage befindet sich ein Fahrrad- und Kinderwagenraum.

### **Lage:**

Die Lage könnte nicht besser sein: in nur wenigen Gehminuten erreichen Sie die Urania / Schwedenplatz / Bundesministerium für Finanzen / Stubenring etc.

Perfekte Anbindung dank der U-Bahn (U1 / U4), aber auch Straßenbahnen (Linie 1, O, N37, etc.)

In der Nähe befindet sich der Prater, der Donaukanal, und der Radetzplatz. Es ist also für Naherholung, als auch für eine sehr gute Versorgung und Anbindung gesorgt.

Die Schnellbahnstation Landstraße Wien Mitte mit zahlreichen Zugverbindungen, Flughafen (CAT) ist in nur 5 min mit der Straßenbahn erreichbar.

Zum Prater ist es auch nur ein Katzensprung. Donaukanal, Hundertwasserhaus, Urania befinden sich in Gehweite.

### **Konditionen:**

Vermietet wird ab sofort auf 5 Jahren zur Hauptmiete.

Kündigungsverzicht: 12 Monate, Kündigungsfrist: 3 Monate;

Gesamtmiete inkl. BK, Lift und Steuer: € 2.399,38

Kautions: 7.200,-- EUR // Mietvertragserrichtung: € 360,--

Gas und Strom werden auf den Mieter umgemeldet und separat abgerechnet.

### **Kontakt:**

Anfragen bitte nur schriftlich mit vollständiger Angabe der Anschrift und Personendaten: Name,

Nachname, Telefonnummer, E-Mail.

Wir bitten Sie um eine Email Anfrage 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>

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **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