

## **Klein aber fein: Helle 2 Zimmer Wohnung in 1040 Wien!**



**Objektnummer: 3634**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung              |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1040 Wien            |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 38,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                    |
| <b>Bäder:</b>            | 1                    |
| <b>WC:</b>               | 1                    |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 997,13 €             |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 740,00 €             |
| <b>Kaltmiete</b>         | 842,33 €             |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 102,33 €             |
| <b>Heizkosten:</b>       | 58,81 €              |
| <b>USt.:</b>             | 95,99 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Marissa Stifter**

PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE  
Rudolf-Zeller-Gasse 50-52 // 8 / 8  
1230 Wien

T +43 / 660 / 205 25 08  
H 0660 / 2052508



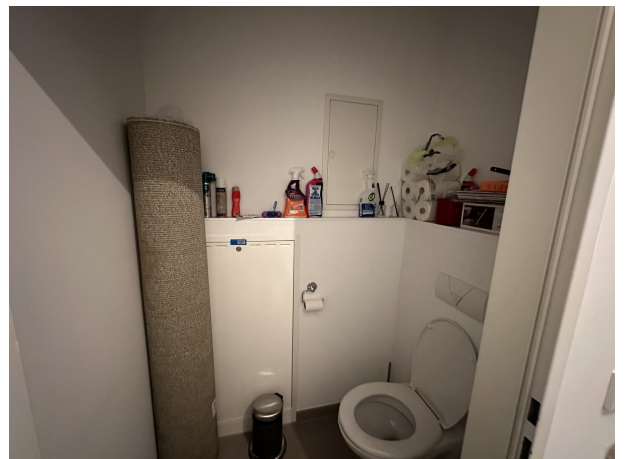


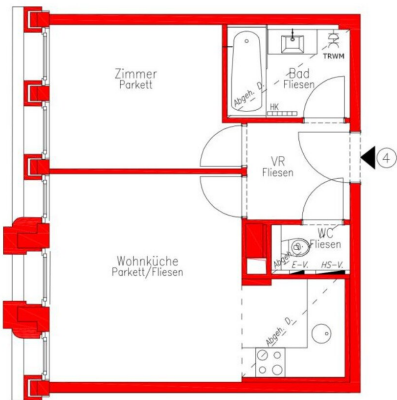










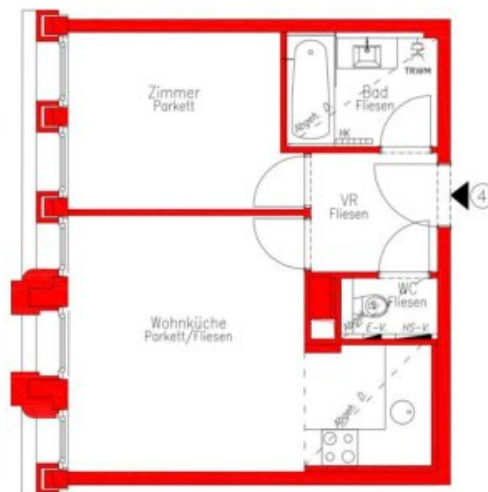




## Wiedner Hauptstraße 73, 1040

Stiege 1 / 1.Stock

| <b>Top 04</b>             | Bewertungsfaktoren lt. NWGA | Bewertete Fläche           |
|---------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Wohnnutzfläche            | 42,01 m <sup>2</sup> x 1,00 | 42,01 m <sup>2</sup>       |
|                           |                             | 42,01 m <sup>2</sup>       |
| Zwischensumme x Bewertung | 42,01 m <sup>2</sup> x 0,88 | 36,97 m <sup>2</sup>       |
| Einlagerungsraum          | 1,80 m <sup>2</sup> x 0,50  | 0,90 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtsumme</b>        |                             | <b>37,87 m<sup>2</sup></b> |



**LEGENDE**

- Wand
  -  WMA Waschmaschinenanschluss
  -  TeleFon/TV
- | 0m | 1m | 2m | 3m | 4m

## Objektbeschreibung

### 2-Zimmer-Wohnung auf 7 Jahre in 1040 Wien!

#### Beschreibung:

Helle 2-Zimmer-Wohnung in Top-Lage des 4. Bezirks!

**Die 38 m<sup>2</sup> "große" Wohnung sucht einen neuen Nachmieter ab 01.05.2025!**

Diese charmante **2-Zimmer-Wohnung** besticht durch ihre **hervorragende Raumaufteilung** sowie die **großzügige Fensterfronten**, die sowohl im **Wohnzimmer** als auch im **Schlafzimmer** für eine lichtdurchflutete Atmosphäre sorgen.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein geräumiger Vorraum, der ausreichend Platz für eine stilvolle Garderobe bietet und gleichzeitig den zentralen Zugang zu allen Räumen ermöglicht. Rechterhand befindet sich das Badezimmer, ausgestattet mit einer Badewanne, einem Waschbecken sowie einem Waschmaschinenanschluss. Linkerhand liegt das separate WC, das zusätzlichen Komfort bietet.

Geradeaus führt der Weg in die beiden Hauptwohnräume: das Schlafzimmer sowie das Wohnzimmer, beide mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet und von Tageslicht durchflutet. Die moderne Wohnküche, elegant in einer Ecke des Wohnzimmers integriert, ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet und bietet ausreichend Platz für kulinarische Kreativität.

Diese Wohnung verbindet durchdachtes Design mit gemütlichem Wohnkomfort und einer **begehrten Lage im 4. Bezirk** – perfekt für alle, die urbanes Wohnen mit Stil schätzen.

#### Lage:

Die Wiedner Hauptstraße selbst ist eine bedeutende Verkehrsader, die den Bezirk durchzieht und eine Vielzahl von Geschäften, Restaurants und kulturellen Einrichtungen beherbergt.?

In unmittelbarer Nähe befindet sich ein **SPAR Gourmet Supermarkt**, der den Bewohnern eine bequeme Nahversorgung mit Lebensmitteln und Produkten des täglichen Bedarfs bietet.

In der näheren Umgebung finden sich zahlreiche Bildungseinrichtungen, darunter die renommierte **Technische Universität Wien**, die mit der Straßenbahn innerhalb von 10 Minuten erreichbar ist. Zudem bietet der Bezirk eine Vielzahl von Schulen und Kindergärten, was die Gegend besonders für Familien attraktiv macht.?

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet:?

- **Straßenbahnlinien 1 und 62** verkehren entlang der Wiedner Hauptstraße und verbinden die Bewohner direkt mit dem Stadtzentrum und anderen Bezirken.?
- **U-Bahn-Station Taubstummengasse (U1)** ist in ca. 10 Gehminuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung zum Karlsplatz sowie zum Hauptbahnhof.?
- **Buslinien 13A und 59A** ergänzen das öffentliche Verkehrsangebot und bieten zusätzliche Mobilität innerhalb der Stadt. ?

Für Freizeit und Erholung sorgen nahegelegene Parks und Grünflächen. Zudem lädt die Umgebung mit ihren charmanten Cafés und traditionellen Wiener Gasthäusern zum Verweilen ein.?

## **Konditionen:**

Vermietet wird auf **7 Jahre** ab dem **01.05.2025**;

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

**Gesamtmiete** (inkl. BK, Heizkosten und Steuern): **€ 997,14**

**Kautions: € 3.000,- // Vertragserrichtung: € 360, - //provisionsfrei für den Mieter!**

Strom wird auf den Mieter umgemeldet.

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



Ein Abschluss einer Haushaltsversicherung wird vor dem Einzug 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.

Wir bitten Sie daher um eine Email Anfrage an: [stifter@pr-immobilien.at](mailto:stifter@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 <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap