

1030 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56475

Nähe U3/U4 - Stadtpark und Wien Mitte - ruhige Seitengasse - separate Küchenzeile - teilweise Ausrichtung in den Innenhof



Ihr Ansprechpartner

Maximilian Michael Zillner, MBA

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

maximilian.zillner@riwog.at
www.riwog.at

Nähe U3/U4 - Stadtpark und Wien Mitte - ruhige
Seitengasse - separate Küchenzeile - teilweise Ausrichtung
in den Innenhof



Lage

Reisnerstraße, Stadtpark

4-Zimmer-Wohnung * separate Küche *** Drittbezug nach Komplettsanierung *** zwischen U3 Landstraße und U4 Stadtpark *** unbefristet**

ideal für Pärchen und Familien

OBJEKTBESCHREIBUNG:

Auf unbefristete Dauer gelangt diese repräsentative und großzügige **4-Zimmer-Altbauwohnung im Ausmaß von 139,71m²** zur Vermietung.

Die im **2. Stock** gelegene Wohnung (kein Lift!) wurde im Jahr 2019 **komplett saniert** und überzeugt durch die stilvollen Gestaltung und die typische **Raumhöhe von über 3,20 Metern**.

Der hochwertige und instandgesetzte **Tafelparkettboden** zeugt von der Qualität der verwendeten Baumaterialien. Die Zimmer sind teils hofseitig, teils straßenseitig ausgerichtet. Im mittleren Zimmer befindet sich ein **imposanter offener Kamin**.

Eine komplett **neuwertige Einbauküche** ist ebenfalls vorhanden.

Die Wohnung kann ab sofort angemietet werden.

AUSSTATTUNG UND ZIMMERAUFTEILUNG:

- 4-Zimmer
- Vorzimmer
- Küche (voll ausgestattet)
- Bad mit Badewanne
- separates WC mit Handwaschbecken
- Tafelparkett- und Fliesenboden
- Holzkastenstockfenster
- Kellerabteil vorhanden
- Drittbezug nach Komplettsanierung
- Kündigungsverzicht auf 2 Jahre

LAGE UND INFRASTRUKTUR:

Die Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Stadtpark, einem der schönsten Naherholungsgebiete im Zentrum der Hauptstadt. Nächstgelegene U-Bahn-Stationen sind "Stadtpark" (U4) und "Landstrasse" (U4, U6) mit Umstiegsmöglichkeit zu Schnellbahn und CAT (Landstrasse - Flughafen Wien-Schwechat). In der unmittelbaren Umgebung sind Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Arztpraxen gelegen. Aufgrund der Nähe zu "The Mall" bleiben aber auch darübergehende Wünsche keinesfalls offen.

KOSTENAUFSTELLUNG:

GESAMT BRUTTO € 2.469,51

NEBENKOSTEN:

Kautions: € 10.000

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage!

Besuchen Sie auch unsere Homepage WWW.RIWOG.AT mit zahlreichen aktuellen TOP-Objekten!

RIWOG - Real Estate Management GmbH Börsegasse 12, 1010 Wien www.riwog.at

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftliche Anfrage mit vollständigen Kontaktabgaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern. Die dargestellte Einrichtung dient nur der Illustration.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 139,71 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Etage:	2. Etage	Schlüsselfertig:	Ja
Zimmer:	4	Beziehbar:	sofort
Bäder:	1	Mietdauer:	unbefristet
WCs:	1	Kündigungsverzicht:	2 Jahre
Keller:	1	Mobiliar:	Küche, Bad
		Heizung:	Etagenheizung
		Lagebewertung:	sehr gut
		Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
		Erschließung:	vollerschlossen
		Bauart:	Altbau
		Zustand:	gepflegt
		Baujahr:	1836
		Ausrichtung:	Südwesten
		Letzte Generalsanierung: 2019	
		Energieausweis	
		Gültig bis:	13.02.2033
		HWB:	 117,5 kWh/m ² a

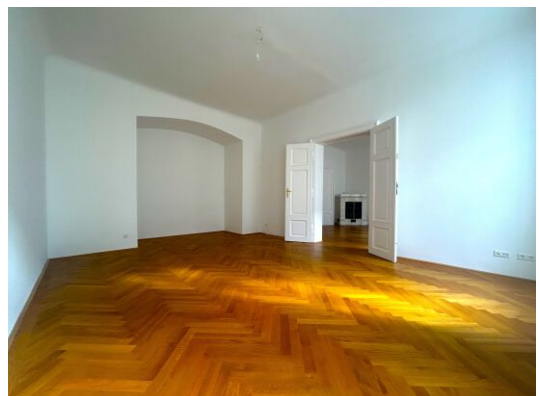
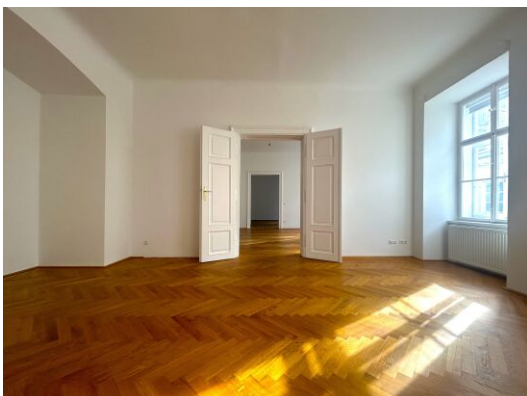
Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Beleuchtung:	Deckenleuchten
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Toilette
Befeuerung:	Gas	Bad:	Badewanne
Ausblick:	Stadtblick, Grünblick	Küche:	Einbauküche
Räume:	WG geeignet, Flügeltüren	Extras:	U-Bahn-Nähe

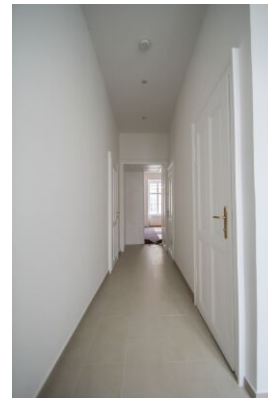
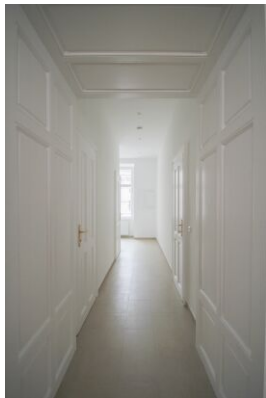
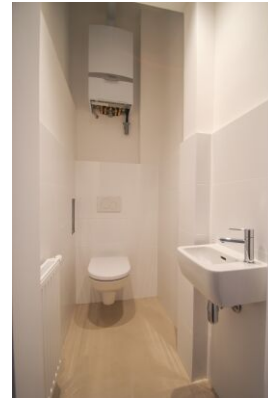
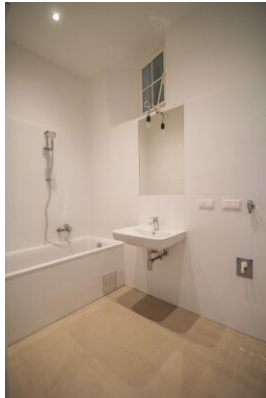
Preisinformationen

Gesamtmiete:	2.469,51 €	Kaution:	10.000 Euro
Miete pro m ² (exkl. USt.):	14,24 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip
Betriebskosten pro m ² (exkl. USt.):	1,83 €		bezahlt der Abgeber die Provision.
Miete:	1.990,00 €		
Betriebskosten:	255,01 €		
Umsatzsteuer:	224,50 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	2.469,51 €		

Weitere Fotos



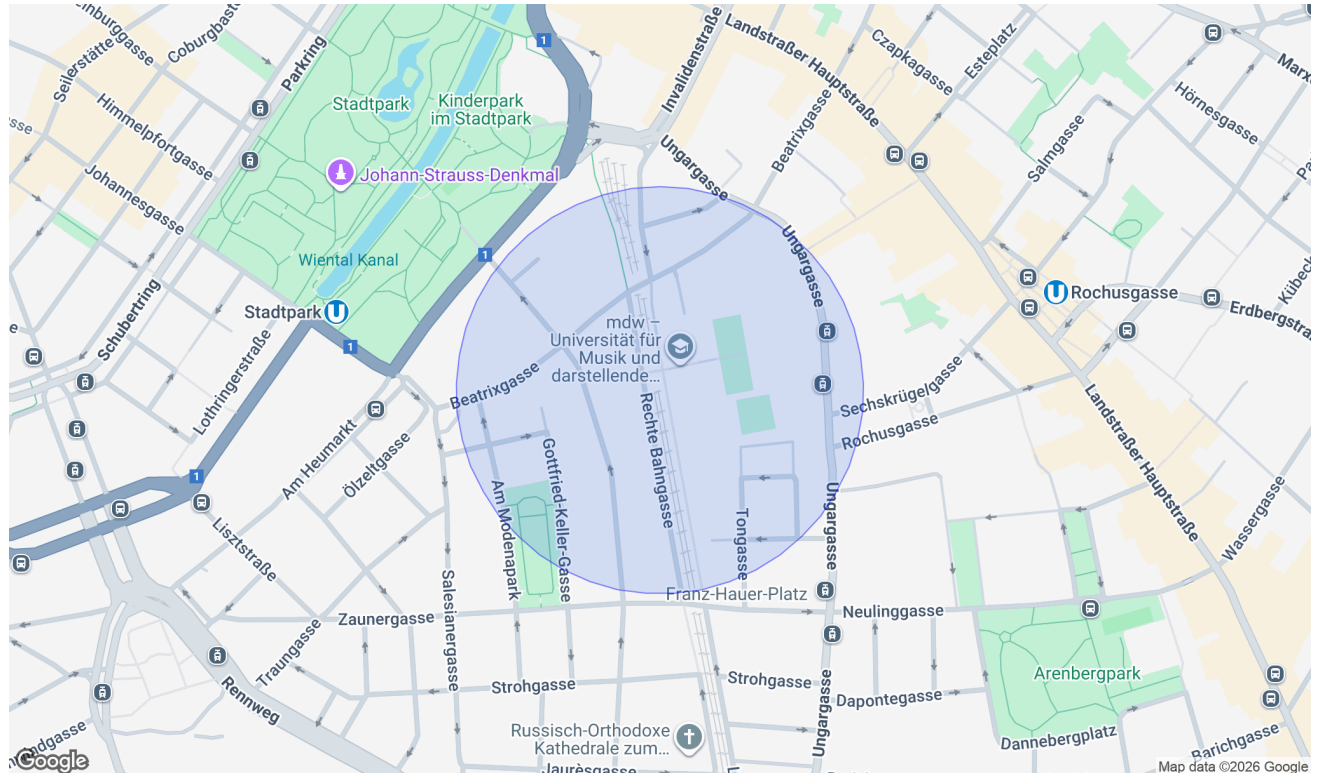






Lage

1030 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	2.500 m

Kinder & Schulen

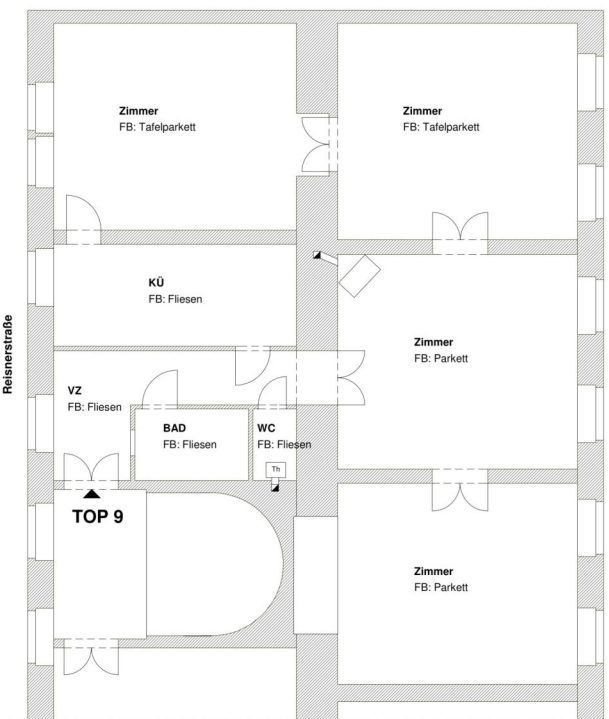
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m
Höhere Schule	1.000 m

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



1030 Wien, Reisnerstraße 3 - Top 9

Elektrik NEU

Gasetagenheizung, Heizkörper Therme NEU

Dusche, Waschbecken und Toilette NEU

Anschlüsse für Gas- oder Elektro- Herd sowie Spüle,
Waschmaschine und Haushaltsgeräte NEU

Verfliesung NEU

Parkettboden in den Zimmern NEU

Tafelparkett in den Zimmern Saniert

Fenster Bestand

Türen Bestand

Malerei und Anstrich NEU

Kamin saniert Bestand

Manchmal ist der Schritt vom Mieten zum Kaufen kleiner, als man denkt.

Informieren Sie sich unverbindlich, wie Ihr Traumobjekt finanzierbar ist.

Schon einmal daran gedacht, zu kaufen anstatt zu mieten? Sie werden überrascht sein, welche Möglichkeiten Sie mit den maßgeschneiderten Finanzierungslösungen von AWFS haben.

Mieten war gestern - heute investieren und profitieren:

- **Wert schaffen** - ins eigene Eigenheim investieren
- **Sicherheit gewinnen** - Schutz vor Mieterhöhungen
- **Freiheit leben** - Zuhause frei gestalten
- **Wertsteigerungspotenzial nutzen** - nachhaltige Kapitalanlage
- **Für später vorsorgen** - langfristig Lebensqualität erhalten

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter-Tochter-Power-Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886

Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917

E-Mail info@awfs.at