

1080 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56575

Altbau-Hit Nähe Rathaus und Universitätsring | Lift | Nähe U2/U3 Rathaus - Volkstheater | separate Küche



Ihr Ansprechpartner

Maximilian Michael Zillner, MBA

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

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

Altbau-Hit Nähe Rathaus und Universitätsring | Lift | Nähe U2/U3 Rathaus - Volkstheater | separate Küche



3-Zimmer zzgl 2-Kabinetten *** separater Küche *** 2. Liftstock *** Abstellraum *** an der Josefstädter Straße *** Nähe Rathaus und Universitätsring

Hardfacts

zentral begehbar: 3 Zimmer zzgl 2 Kabinetten separater Küche

Wohnfläche: ca 158m² Wohnfläche

Stockwerk: 2. Stockwerk (Lift vorhanden)

separate Küche: vollausgestattete Küchenzeile vorhanden

Heizung: Gas-Etagenheizung

Badezimmer: Dusche, Waschbecken, WC

Abstellraum: ja

Ausrichtung: Nord-Westen

Kellerabteil: ja

Ideale Anbindung: U2 / U3 Rathaus - Volkstheater, U6 Josefstädter Straße, Straßenbahnlinie 2, Buslinie 13A

Top Lage: Josefstädter Straße, Piaristengasse, Landesgerichtsstraße, Universitätsring, Hernalser Gürtel, Rathaus, Parlament

Verfügbarkeit: ab 01.05.2026

Befristung: unbefristet (2 Jahre Kündigungsverzicht)

Bruttomiete = 2.599,96 Euro

Kautions = 7.900 Euro

Alle Angaben stammen vom Eigentümer und sind damit ohne Gewähr.

Bei Interesse können wir gerne einen Besichtigungstermin koordinieren.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

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

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 schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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. 158 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Etage:	2. Etage / Hochparterre vorhanden	Schlüsselfertig:	Ja
Zimmer:	5	Beziehbar:	01.05.2026
Bäder:	1	Mietdauer:	unbefristet
WCs:	2	Kündigungsverzicht:	2 Jahre
Abstellräume:	1	Mobiliar:	Küche, Bad
Keller:	1	Heizung:	Etagenheizung
		Lagebewertung:	sehr gut
		Lärmpegel:	Beeinträchtigung gegeben
		Erschließung:	vollerschlossen
		Bauart:	Altbau
		Zustand:	gepflegt
		Ausrichtung:	Nordwesten

Ausstattung

Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller	Räume:	WG geeignet, Flügeltüren, Stuck
Boden:	Fliesen, Parkett	Fenster:	Innenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster
Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Toilette
Befeuerung:	Gas	Bad:	Bad mit Fenster, Dusche, Bad mit WC
Belüftung:	Gebläsekonvektor (fan coil)	Küche:	Einbauküche
Ausblick:	Stadtblick	Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum

Preisinformationen

Gesamtmiete:	2.599,97 €	Kaution:	7.900 Euro
Miete pro m ² (exkl. USt.):	12,37 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip
Betriebskosten pro m ² (exkl. USt.):	2,22 €		bezahlt der Abgeber die Provision.
Miete:	1.955,15 €		
Betriebskosten:	350,85 €		
Sonstiges:	0,93 €		
Liftkosten:	56,75 €		
Umsatzsteuer:	236,29 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	2.599,97 €		

Weitere Fotos

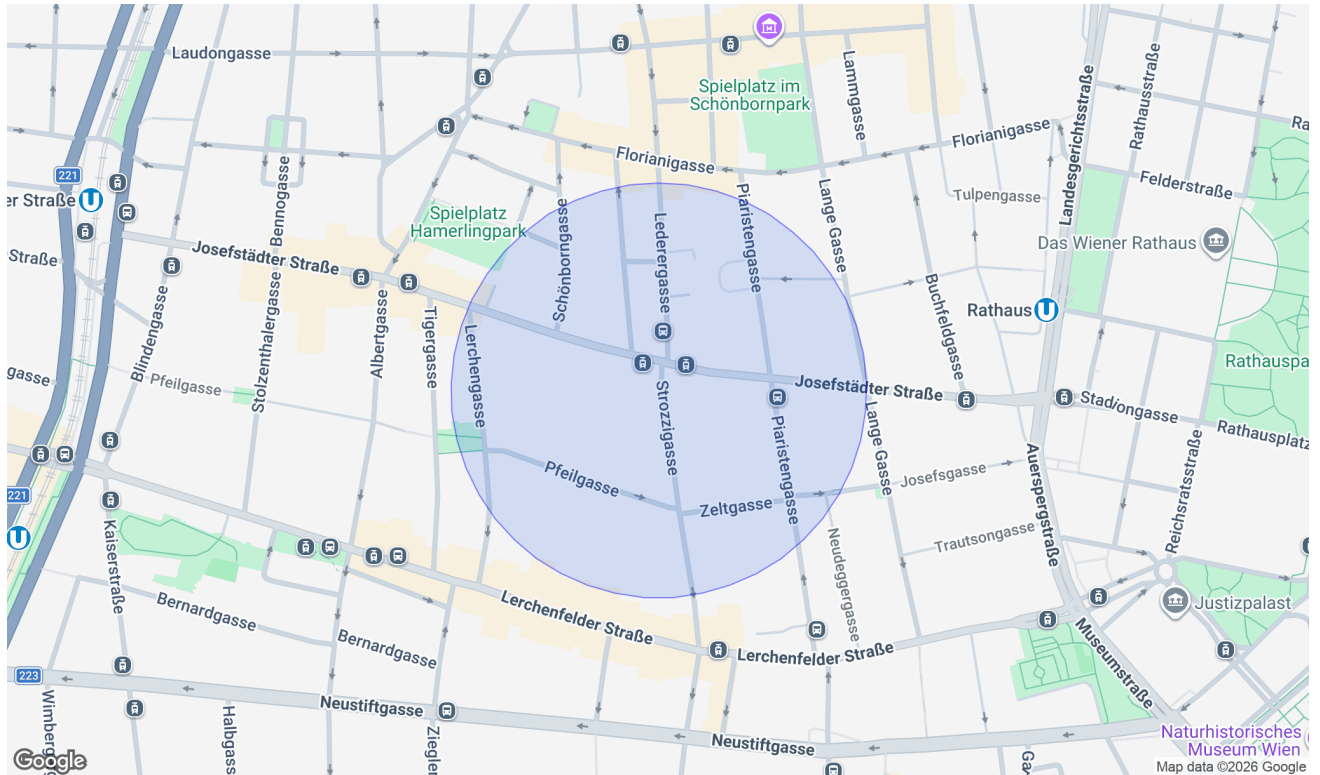






Lage

1080 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	3.500 m

Kinder & Schulen

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

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

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