

1060 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56642

Nähe U2 und Opernring | 50m² Freifläche inkl Traumblick | Lift | 2 Badezimmer | Klimaanlage | Getreidemarkt und Naschmarkt



Ihr Ansprechpartner

Maximilian Michael Zillner, MBA

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

maximilian.zillner@riwog.at

www.riwog.at

Nähe U2 und Opernring | 50m² Freifläche inkl Traumblick |
Lift | 2 Badezimmer | Klimaanlage | Getreidemarkt und
Naschmarkt



**Gumpendorferstraße - Nähe Mariahilferstraße - U2 Museumsquartier | 4 Zimmer mit Wohnküche
- Maisonettewohnung | 2 Badezimmer | Terrasse und Dachterrasse | Traumblick**

Hardfacts

4 Zimmer - ca 150m² Wohnfläche

Dachterrasse und Terrasse - rund 50m² Freifläche

Maisonettewohnung

Wohnküche - komplett ausgestattet

2 Badezimmer - Bad mit Badewanne und WC / Bad mit Dusche

separates WC

1 begehbare Kleiderschrank

1 Abstellraum

Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung

Kellerabteil: ja

Ausrichtung: O / W

Nähe: Mariahilferstraße, Gumpendorferstraße, Getreidemarkt, Burg Ring, Wien Zeile

Öffentliche Anbindung: U2 Museumquartier, U1/U2/U4 Karlsplatz, diverse Bus- und Straßenbahnlinien

Befristung: 10 Jahre

Verfügbarkeit: ab 15.05.2026

Bei Bedarf können die Badezimmerschränke sowie der Kleiderschrank abgelöst werden (4.000 Euro Verhandlungsbasis)

Kostenaufschlüsselung

Bruttomonatsmiete inkl 10% USt = 3.932,22 Euro

Kaution = 19.000 Euro

Haben wir Ihr Interesse geweckt ?

Dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Alle Angaben haben wir vom Eigentümer erhalten. Diese sind daher ohne Gewähr.

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. 148 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Terrassenfläche:	ca. 50 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
		Beziehbar:	15.05.2026
Etage:	Dachgeschoss	Mietdauer:	10 Jahre
Zimmer:	4	Kündigungsverzicht:	2 Monate
Bäder:	2	Mobiliar:	Küche, Bad
WCs:	2	Heizung:	Fußbodenheizung
Abstellräume:	2		
Keller:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Terrassen:	2	Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
		Erschließung:	vollerschlossen
		Bauart:	Neubau
		Zustand:	gepflegt
		Ausrichtung:	Ostwesten

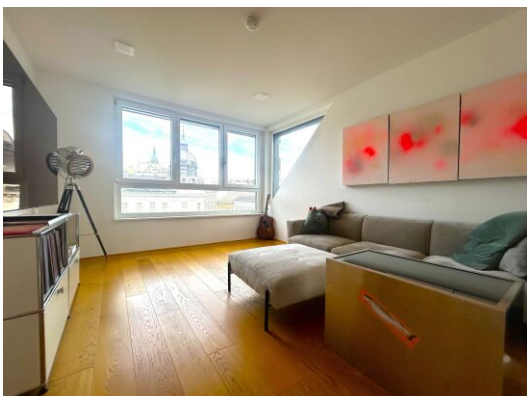
Ausstattung

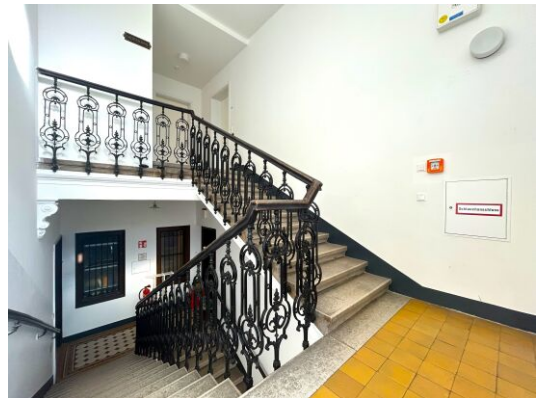
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller	Balkon:	Südwestbalkon / -terrasse
Boden:	Fliesen, Parkett	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Fahrstuhl:	Personenaufzug		
Befeuerung:	Luftwärmepumpe		
Belüftung:	Gebläsekonvektor (fan coil)	WCs:	Toilette, Getrennte Toiletten, Gäste-WC
Ausblick:	Stadtblick, Fernblick, Grünblick	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bad mit WC
		Küche:	Wohnküche / offene Küche
		Extras:	U-Bahn-Nähe

Preisinformationen

Gesamtmiete:	3.932,22 €	Kaution:	19.000 Euro
Miete:	3.166,74 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Betriebskosten:	363,28 €		
Sonstiges:	0,80 €		
Liftkosten:	44,00 €		
Umsatzsteuer:	357,40 €		
<hr/>			
Monatliche Gesamtbelastung:	3.932,22 €		

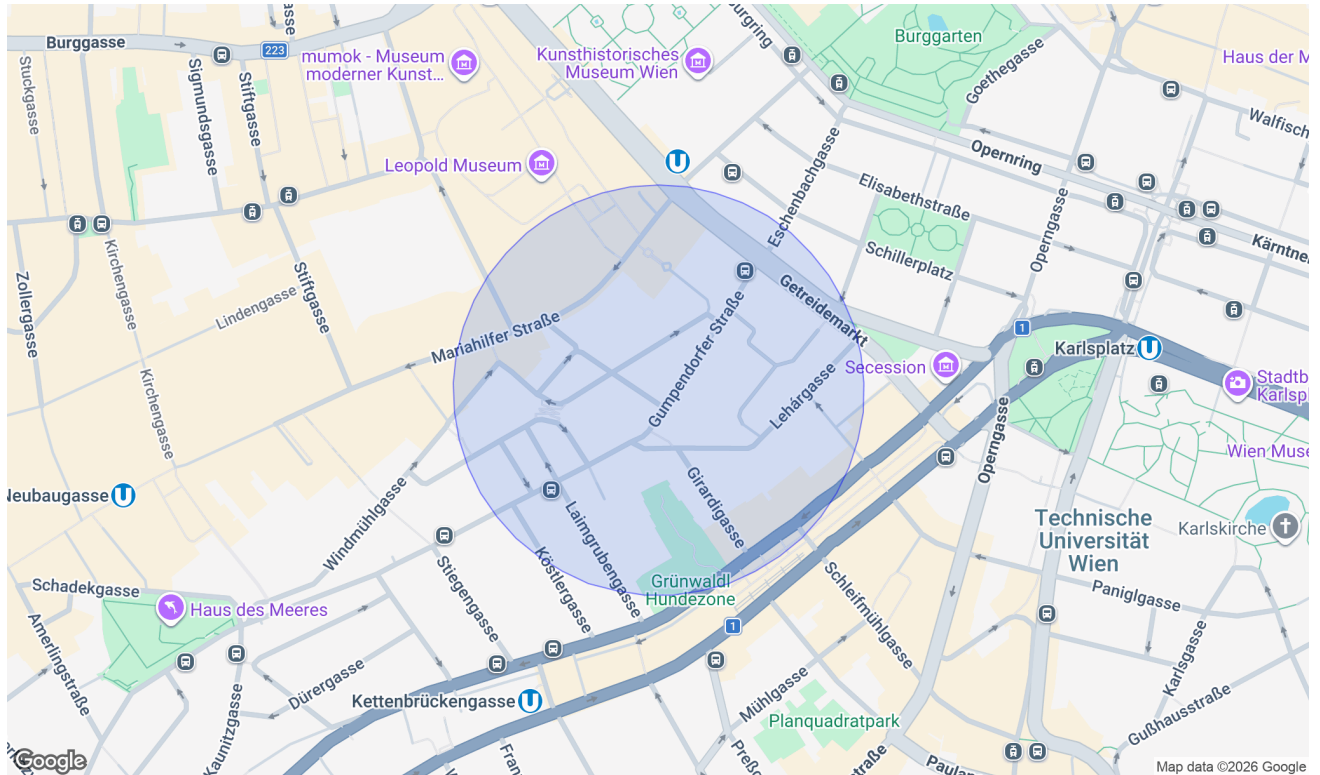
Weitere Fotos





Lage

1060 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	4.000 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

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