

1100 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56724

# Nähe U1 - am Erlachplatz | separate Küche | 2-Zimmer mit Kabinett | beim Hauptbahnhof



Ihr Ansprechpartner

**Maximilian Michael Zillner, MBA**

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

[maximilian.zillner@riwog.at](mailto:maximilian.zillner@riwog.at)

[www.riwog.at](http://www.riwog.at)

Nähe U1 - am Erlachplatz | separate Küche | 2-Zimmer mit Kabinett | beim Hauptbahnhof



**Zweitbezug nach Sanierung - Zwischen U1 Station Keplerplatz und Wiener Hauptbahnhof - 4. Stock - Nähe Laxenburger Straße - unbefristet**

Ideal für Pärchen und Singles

## Hardfacts

2-Zimmer + Kabinett

4. Stockwerk

ca 84m<sup>2</sup> Wohnfläche

350 Euro Ablöse für das Fehlen einer Küchenzeile

Gas-Etagenheizung

separates WC

Ausrichtung: Süden

Nähe: Laxenburger Straße, Favoritenstraße, Quellenstraße, Gudrunstraße

Öffentliche Anbindung: U1 Keplerplatz / Südtirolerplatz, Wiener Hauptbahnhof,

Befristung: unbefristet (2-Jahre Kündigungsverzicht)

Einlagerungsraum vorhanden

Verfügbarkeit: ab 01.05.2026

## **Wohnung**

Die Wohnung liegt im 4. Stock und ist über das Stiegenhaus zu erreichen.

Aufteilung: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kabinett, Küche, Vorraum, Badezimmer, WC, Kellerabteil

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem Waschmaschinenanschluss sowie einem Handtuchwärmer ausgestattet.

Das WC liegt separat.

Beheizt wird das Objekt mittels Gas-Etagenheizung.

Die Therme befindet sich im Badezimmer.

Ein Einlagerungsraum ist ebenfalls vorhanden.

Die Wohnung wird mit einem zwei-jährigen Kündigungsverzicht vermietet.

## **Kostenaufschlüsselung**

Bruttomonatsmiete inkl 10% USt = 986,09 Euro

Kaution = 4.400 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](http://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. 83,56 m <sup>2</sup> | Nutzungsart:             | Wohnen                      |
| Etage:      | 4. Etage                 | Schlüsselfertig:         | Ja                          |
| Zimmer:     | 3                        | Beziehbar:               | 01.05.2026                  |
| Bäder:      | 1                        | Mietdauer:               | unbefristet                 |
| WCs:        | 1                        | Kündigungsverzicht:      | 2 Jahre                     |
| Keller:     | 1                        | Möbiliar:                | Bad                         |
|             |                          | Heizung:                 | Etagenheizung               |
|             |                          | Lagebewertung:           | gut                         |
|             |                          | Lärmpegel:               | Beeinträchtigung<br>gegeben |
|             |                          | Erschließung:            | vollerschlossen             |
|             |                          | Bauart:                  | Altbau                      |
|             |                          | Zustand:                 | gepflegt                    |
|             |                          | Ausrichtung:             | Süden                       |
|             |                          | Letzte Generalsanierung: | 2012                        |

## Ausstattung

|              |                                                       |         |                               |
|--------------|-------------------------------------------------------|---------|-------------------------------|
| Ausbaustufe: | Schlüsselfertig mit Keller                            | WCs:    | Toilette                      |
| Boden:       | Fliesen, Parkett                                      | Bad:    | Bad mit Fenster,<br>Badewanne |
| Befeuuerung: | Gas                                                   | Küche:  | Einbauküche                   |
| Ausblick:    | Stadtblick, Fernblick,<br>Grünblick                   | Extras: | U-Bahn-Nähe                   |
| Fenster:     | Doppel- /<br>Mehrfachverglasung,<br>Kunststofffenster |         |                               |

## Preisinformationen

|                             |          |            |                                                                     |
|-----------------------------|----------|------------|---------------------------------------------------------------------|
| Gesamtmiete:                | 986,09 € | Provision: | Gemäß Erstauftraggeberprinzip<br>bezahlt der Abgeber die Provision. |
| Miete:                      | 699,00 € |            |                                                                     |
| Betriebskosten:             | 196,58 € |            |                                                                     |
| Sonstiges:                  | 0,95 €   |            |                                                                     |
| Umsatzsteuer:               | 89,56 €  |            |                                                                     |
| Monatliche Gesamtbelastung: | 986,09 € |            |                                                                     |

## Weitere Fotos

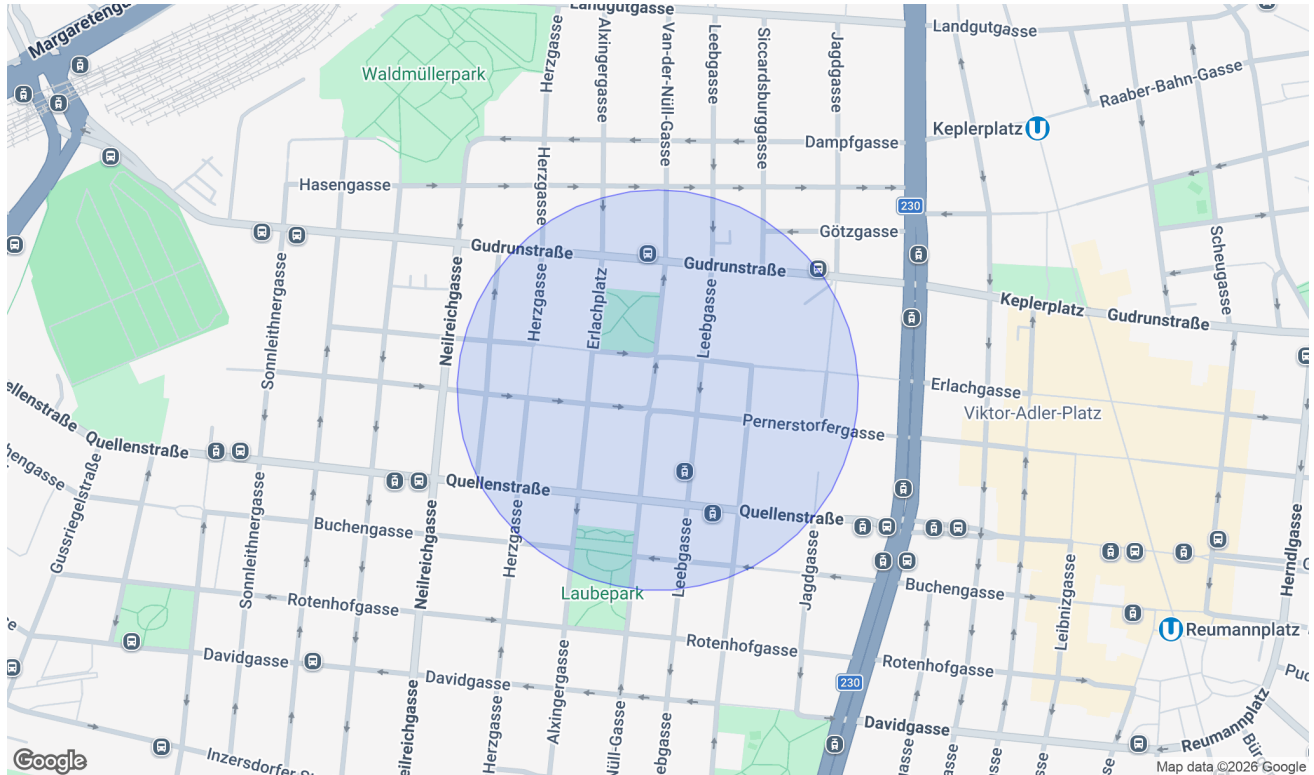






## Lage

1100 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            | 1.000 m |
| Straßenbahn       | 500 m   |
| Bahnhof           | 1.000 m |
| Autobahnanschluss | 2.000 m |

### Kinder & Schulen

|               |         |
|---------------|---------|
| Schule        | 500 m   |
| Kindergarten  | 500 m   |
| Universität   | 1.500 m |
| Höhere Schule | 2.000 m |

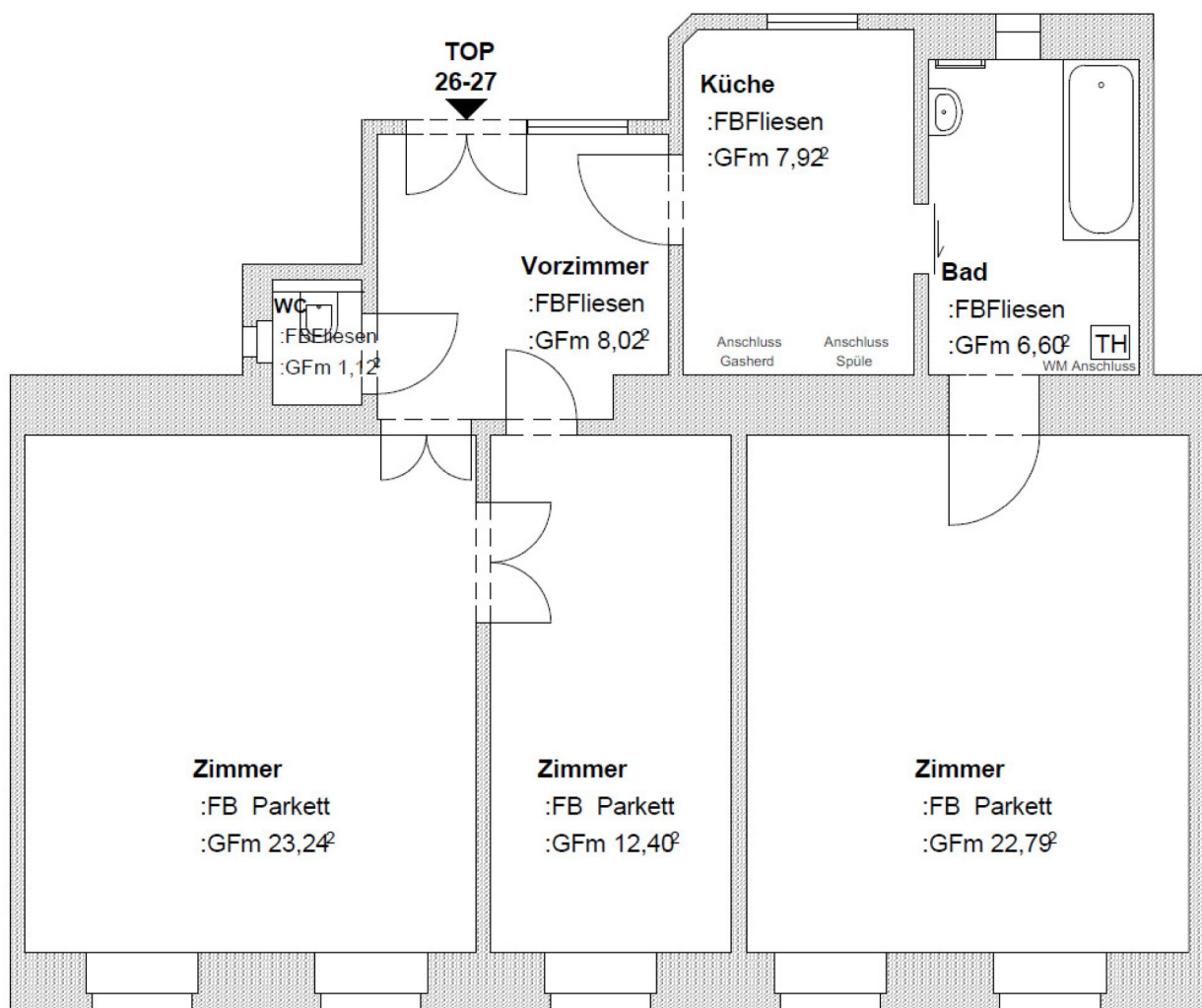
### Sonstige

|             |       |
|-------------|-------|
| Geldautomat | 500 m |
| Bank        | 500 m |
| Post        | 500 m |
| Polizei     | 500 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## Pläne



# 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](mailto:info@awfs.at)