1100 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56724

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

Ihr Ansprechpartner

Maximilian Michael Zillner, MBA

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

maximilian.zillner@riwog.at

www.riwog.at

Nähe U1 - am Erlachplatz I separate Küche I 2-Zimmer mit Kabinett I 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 84m² 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.

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

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. 83,56 m²
Etage:	4. Etage
Zimmer:	3
Bäder:	1
WCs:	1
Keller:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Schlüsselfertig:	Ja
Beziehbar:	01.05.2026
Mietdauer:	unbefristet
Kündigungsverzicht:	2 Jahre
Mobiliar:	Bad
Heizung:	Etagenheizung
Lagebewertung:	gut
Lärmpegel:	Beeinträchtigung gegeben
Erschließung:	vollerschlossen
Bauart:	Altbau
Zustand:	gepflegt
Ausrichtung:	Süden
Letzte Generalsanierung:	2012

Ausstattung

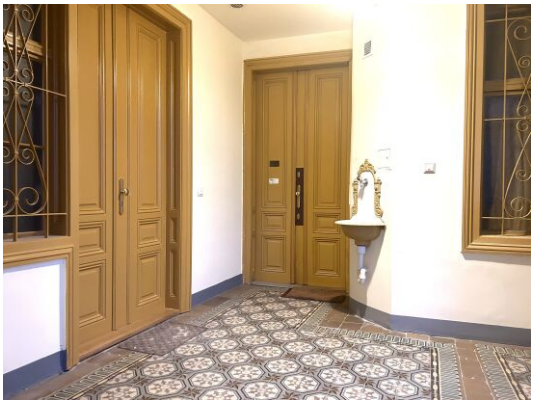
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller
Boden:	Fliesen, Parkett
Befeuerung:	Gas
Ausblick:	Stadtblick, Fernblick, Grünblick
Fenster:	Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
WCs:	Toilette
Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne
Küche:	Einbauküche
Extras:	U-Bahn-Nähe

Preisinformationen

Gesamtmiete:	986,09 €
Miete:	699,00 €
Betriebskosten:	196,58 €
Sonstiges:	0,95 €
Umsatzsteuer:	89,56 €
Monatliche Gesamtbelastung:	986,09 €

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Weitere Fotos



RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien

Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at

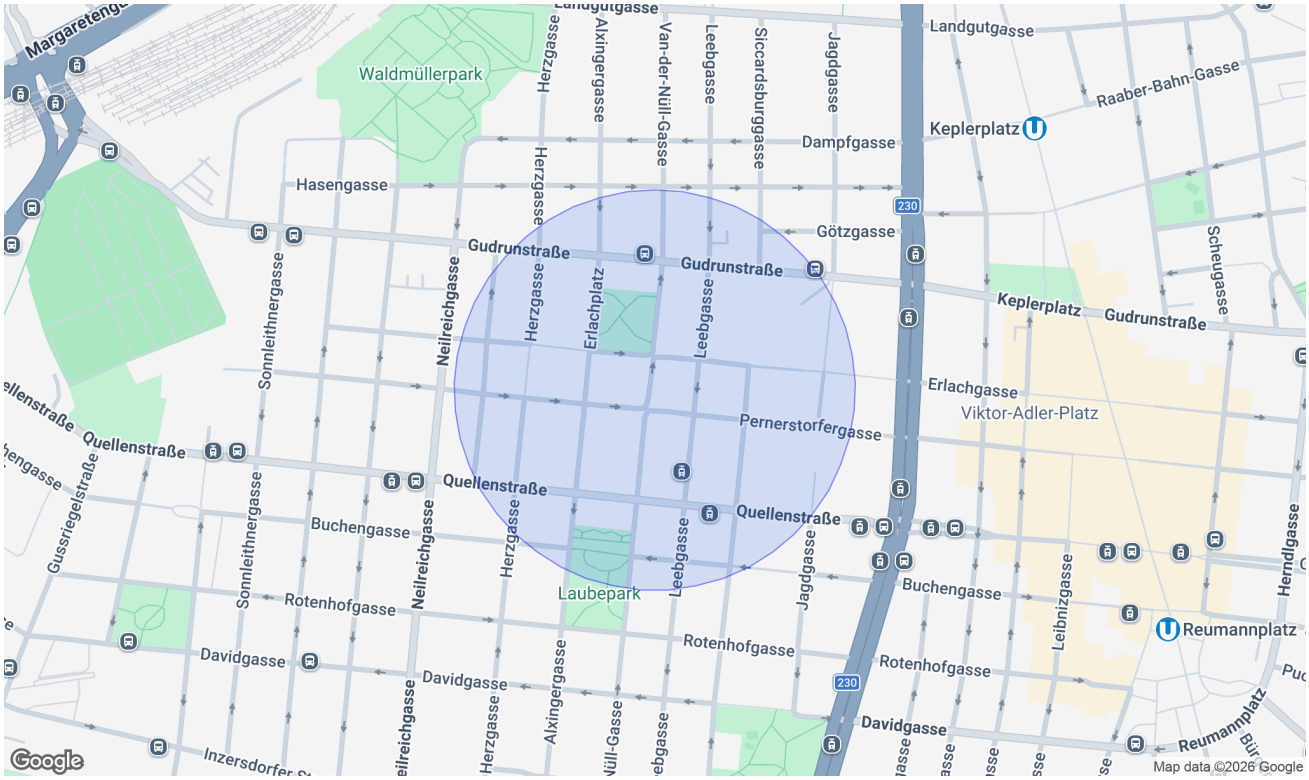
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048

FN: 318868 z
HG Wien

IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

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

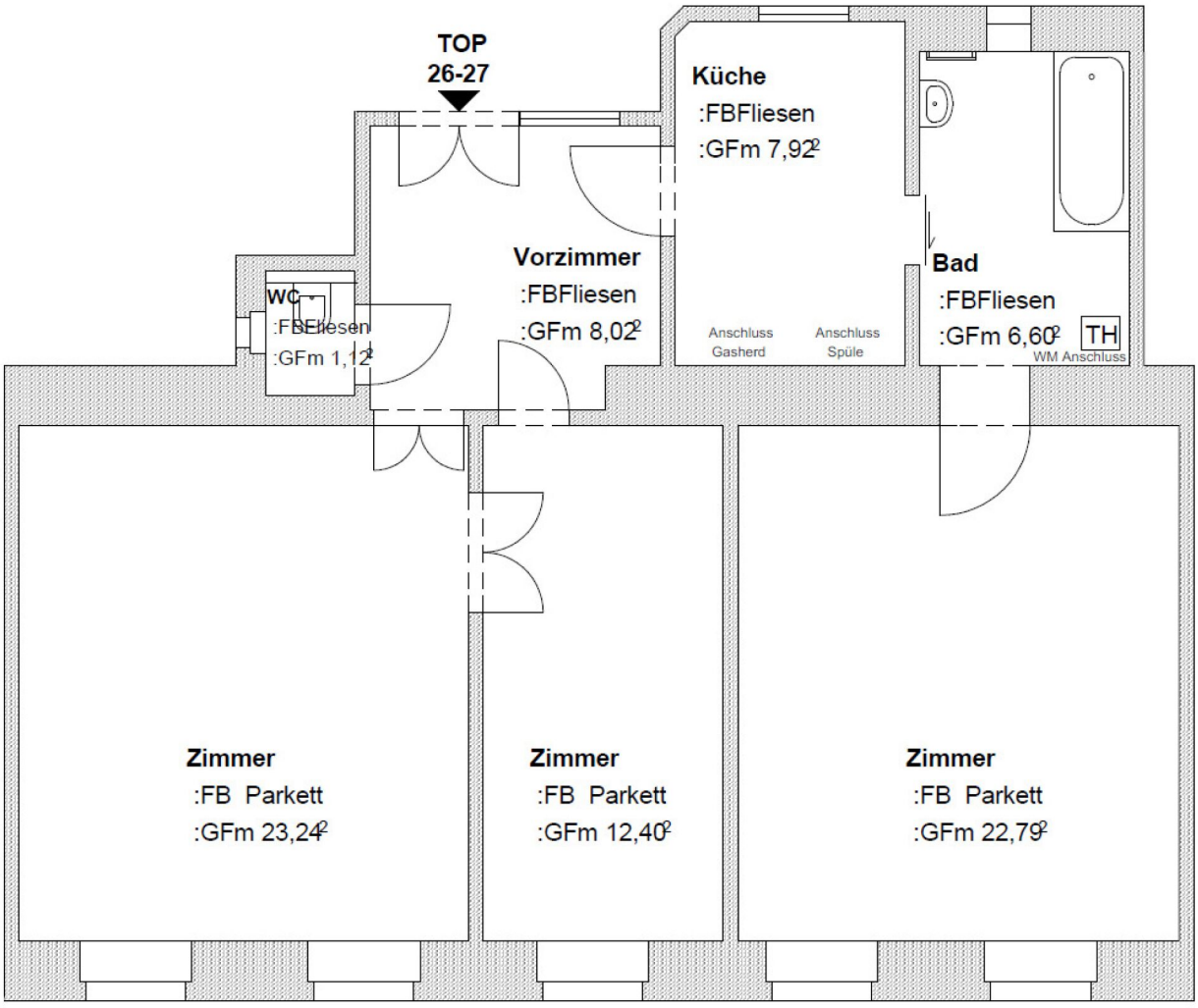
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	2.000 m

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne


TOP
26-27
Küche
:FBFliesen
:GFm 7,92²
Vorzimmer
:FBFliesen
:GFm 8,02²
WC
:FBFliesen
:GFm 1,12²
Anschluss
Gasherd
Anschluss
Spüle
Bad
:FBFliesen
:GFm 6,60²
TH
WM Anschluss
Zimmer
:FB Parkett
:GFm 23,24²
Zimmer
:FB Parkett
:GFm 12,40²
Zimmer
:FB Parkett
:GFm 22,79²

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

Alexandra Wallner
Financial Service

Gewerbliche Vermögensberatung und Vermittlung von Lebens- und Unfallversicherungen in der Form des Versicherungsagent, GISA Zahl: 30459618
Versicherungsvermittlung in der Form Versicherungsagent gemäß § 137f Abs. 2 GewO, GISA Zahl: 13722784
Ungebundene Kreditvermittlung im Sinne von § 136e Abs. 2 GewO