

1020 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56784

## Nähe Prater und Messe Wien | U1/U2 | Ruhelage | Garage | Maisonette | voll-möbliert | in der Vorgartenstraße



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 Prater und Messe Wien | U1/U2 | Ruhelage | Garage |  
Maisonette | voll-möbliert | in der Vorgartenstraße



**Maisonette mit 4-Zimmern - 10. und 11. Liftstock - Stellplatz optional - Zwischen Reichsbrücke und Praterstern - 4 Jahre Befristung - Nähe Wirtschaftsuniversität (WU) und Reichsbrücke**

**Ideal für Pärchen oder Singles geeignet**

Bei Interesse erhalten Sie gerne weitere Informationen sowie bei Bedarf einen Besichtigungstermin.

## **Hard - Facts**

Maisonettewohnung im 10. und 11. Liftstock

vollständig möbliert

3-Zimmer mit Wohnküche und Galerie

ca 83m<sup>2</sup> Wohnfläche

Kellerabteil

Stellplatz kann optional nach Rücksprache angemietet werden

Ausrichtung: SO / NW

Nähe: Messe Wien, Wirtschaftsuniversität, Krieau, Reichsbrücke, Praterstern, Wiener Prater

Öffentliche Anbindung: U1 Vorgartenstraße, U1/U2 Praterstern

Baujahr: 2000

Laufzeit Mietverhältnis: 4 Jahre

verfügbar: ab 01.05.2026

## Objekt

Die Maisonettewohnung liegt im 10 und 11 Liftstock eines Neubaus aus dem Jahre 2000.

### Aufteilung

Ebene 1: Wohnungseingang, Galerie mit Küchenzeile

Ebene 2: Wohnbereich, Zimmer 1, Zimmer 2, Badezimmer, Toilette

Von der Wohnungstür aus gelangt man direkt auf die Galerie der Wohnung. Da die Küchenzeile gleich daneben liegt, eignet

sich die Galerie ideal als Esszimmer.

Die Küche ist folgendermaßen ausgestattet: Ofen, Herd, Dunstabzug, Einbauschränke, Geschirrspüler, Kühlschrank

Neben der Galerie führen Treppen runter in die zweite Ebene der Wohnung. Diese verfügt über einen rund 30m<sup>2</sup> großen Wohnbereich.

Über diesen erreicht man den Flur der zum Badezimmer, dem großen und kleinen Zimmer sowie der separaten Toilette führt.

Das Badezimmer verfügt über ein Doppelwaschbecken, eine Badewanne und einen Waschmaschinenanschluss.

Durch die süd-östliche Ausrichtung und die große Fensterfront im Wohnbereich und vor der Galerie besteht eine angenehme und helle Atmosphäre in der Wohnung.

Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme.

Ein Kellerabteil ist ebenfalls vorhanden.

Zu den Gemeinschaftsräumen zählen ein Fahrradraum sowie eine Waschküche.

Die Wohnung wird auf 4 Jahre befristet vermietet.

## **Kostenaufstellung**

### **Bruttomonatsmiete inkl BK = 1.600 Euro inkl USt**

Kautions = 3 Bruttomonatsmieten

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](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.

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

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 82,84 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 82,84 m <sup>2</sup>	Schlüsselfertig:	Ja
Gesamtfläche:	ca. 84,09 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	01.05.2026
Kellerfläche:	ca. 1,25 m <sup>2</sup>	Mietdauer:	4 Jahre
		Mobiliar:	möbliert
Etage:	10. und 11. Etage	Heizung:	Fernwärme
Zimmer:	4		
Bäder:	1	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
Keller:	1	Erschließung:	vollerschlossen
		Bauart:	Neubau
		Zustand:	gepflegt
		Baujahr:	2000
		Ausrichtung:	Südosten
		Energieausweis	
		Gültig bis:	12.08.2030
		HWB:	 71,5 kWh/m <sup>2</sup> a

## Ausstattung

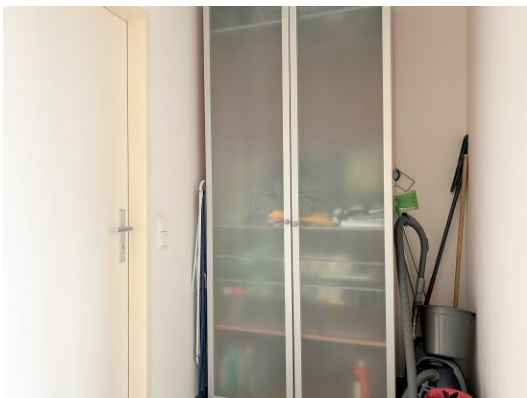
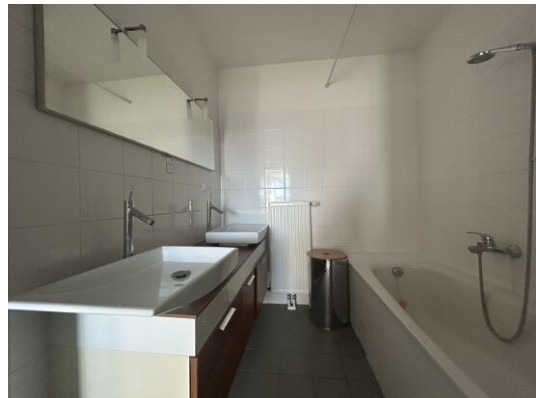
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller	Fenster:	Innenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung
Boden:	Fliesen, Laminat		
Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Toilette
Befeuerung:	Fernwärme	Bad:	Badewanne
Belüftung:	Gebläsekonvektor (fan coil)	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Ausblick:	Stadtblick, Fernblick	Stellplatzart:	Garage
Räume:	WG geeignet	Extras:	Wasch- / Trockenraum, U- Bahn-Nähe, Fahrradraum

## Preisinformationen

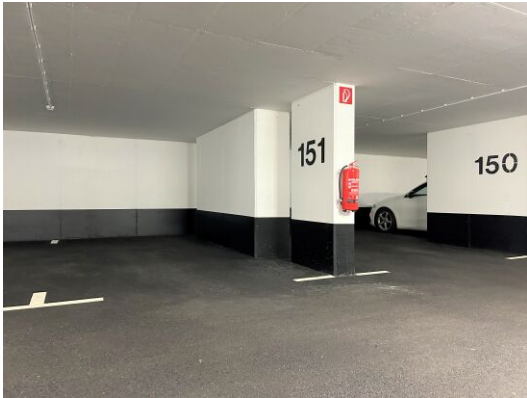
Gesamtmiete:	1.600,00 €	Kaution:	4.800,00 €
Miete:	1.287,69 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Betriebskosten:	166,85 €		
Umsatzsteuer:	145,46 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	1.600,00 €		

## Weitere Fotos



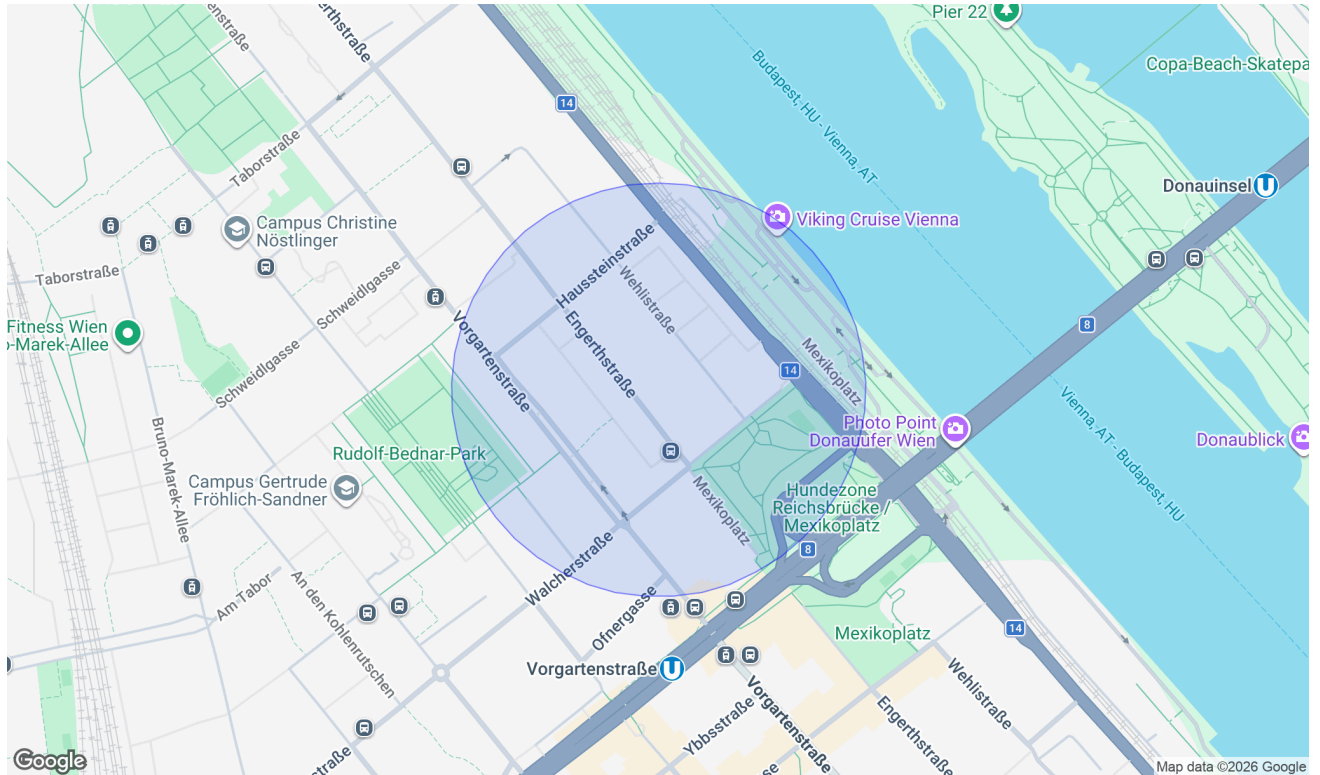






## Lage

1020 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	2.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	2.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	1.500 m

### Kinder & Schulen

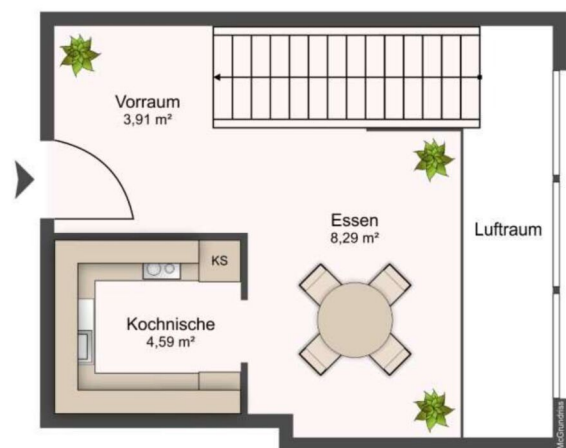
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	2.000 m

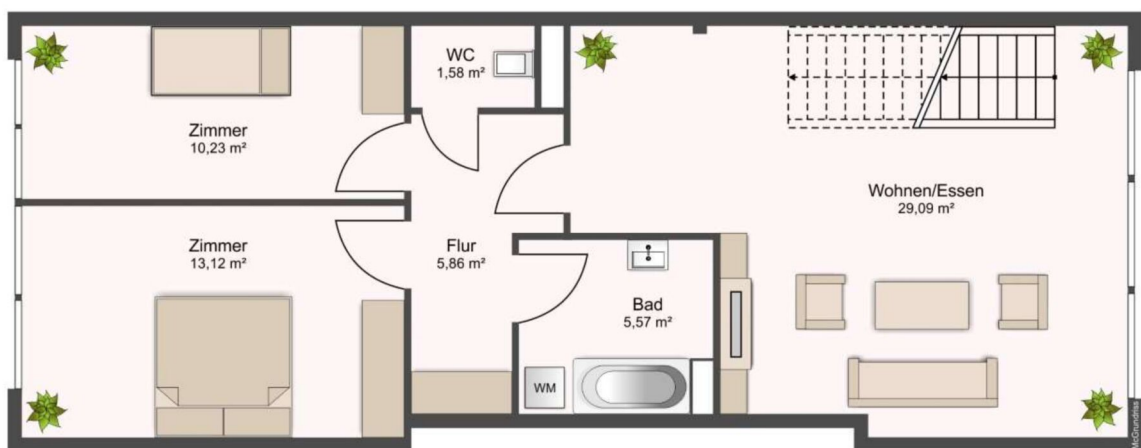
### Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	1.000 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