

1020 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56800

Sanierter Altbau zwischen Augarten & Prater | 2 Gehminuten zur U1 & U2 | Lift & Fußbodenheizung



Ihre Ansprechpartnerin
Nina Wallner, MSc.

Immobilienmaklerin

+43 676 88 400 19 17

nina.wallner@riwog.at

www.riwog.at

Sanierter Altbau zwischen Augarten & Prater | 2 Gehminuten zur U1 & U2 | Lift & Fußbodenheizung



Lage

Praterstern, Augarten, Prater,

Zur Miete/Mietkauf gelangt ab sofort diese **wunderschöne 2-Zimmerwohnung** im 1. Liftstock eines schönen, gepflegten Altbauhauses.

Der **moderne Stil** verleiht ein **angenehmes Wohngefühl**. Die **Fußbodenheizung** unterstreicht den **hohen Komfort und mehrfachverglaste Fenster sparen Energie** und bieten **viel Tageslicht**.

Die **öffentliche Verkehrsanbindung** ist ebenso ein **absolutes Highlight**. Die **U-Bahnlinie U1/U2 Praterstern** sowie die **Straßenbahnlinie 5 und O** sind in **fußläufiger Nähe erreichbar** und runden den Bedarf ab. Die **schnelle Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt** ist ein weiterer **Pluspunkte dieser Adresse**.

Wichtige **infrastrukturelle Einrichtungen** wie **Supermärkte, Ärzte, Schulen, Kindergärten und Apotheken sowie diverse Restaurants (Taborstraße)** sind in wenigen Gehminuten erreichbar und liefern einen zusätzlichen Mehrwert für diese Immobilie.

Last but not least ist die **Lage hervorzuheben**. Der allseits **beliebte Augarten** und der **Prater** zählen zu den **begehrtesten Grünlagen** Wiens und befinden sich **unmittelbarer Nähe zum Objekt**. Die **Lage bietet einen hervorragenden Anschluss zu U-Bahn und Schnellbahn**, alle **Freizeit und Erholungsgebiete** sind in **kurzer Gehdistanz erreichbar**.

Infos zur Wohnung:

- **WOHNFLÄCHE:** ca. 51,07 m²
- **ZIMMER:** 2

- **AUSRICHTUNG:** Nord
- **GESCHOSS:** 1. Etage
- **KELLERABTEIL:** Ja
- **KÜCHE:** Ja
- **BESICHTIGUNG:** ab 09.07.26
- **EINZUG:** ab 15.08.26

Highlights:

- Echtholzdielen Boden (Eiche)
- Fußbodenheizung mit Gastherme
- Deckenspots
- Badezimmer mit Walk In Dusche, Waschbecken und Handtuchtrockner
- italienische Designfliesen von l'argilla im Badezimmer
- Schallschutzfenster mit Wohnraumbelüftung
- Voll ausgestattete Küche mit Siemens Geräten
- Personenaufzug

Hauptmietzins: € 324,23

Netto-Betriebskosten inkl. Lift: € 135,31

Sonstiges: € 400,- *

Umsatzsteuer: 10%

Miete gesamt brutto: € 945,49 € zzgl. Strom & Heizkosten (nach Verbrauch)

Kaution: € 5.852,94

Befristung: 5 Jahre

Mietvertragserstellung: € 120,00 zzgl. 20% USt.

* Zusätzlich wird dem Mieter ein Recht eingeräumt die Wohnung binnen der Laufzeit des Mietvertrags für € 399.000,- zu erwerben. Für das Einräumen dieser Kaufoption fällt ein monatliches Optionsentgelt i.d.H.v. € 400,- netto an.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ich freue mich auf Ihre Anfrage!



Besuchen Sie auch unsere Homepage unter www.RIWOG.at mit zahlreichen aktuellen TOP-Objekten!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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. 51,07 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Etage:	1. Etage / 1.OG	Schlüsselfertig:	Ja
Zimmer:	2	Beziehbar:	2026-08-15
Bäder:	1	Mobiliar:	Küche
WCs:	1	Heizung:	Fußbodenheizung
Keller:	1	Lagebewertung:	sehr gut
		Lärmpegel:	durchschnittliche Beeinträchtigung
		Bauart:	Altbau
		Zustand:	neuwertig
		Baujahr:	1900
		Ausrichtung:	Norden
		Letzte Sanierung:	2015
		Energieausweis	
		Gültig bis:	12.02.2024
		HWB:	 71,22 kWh/m ² a
		fGEE:	 1,54

Ausstattung

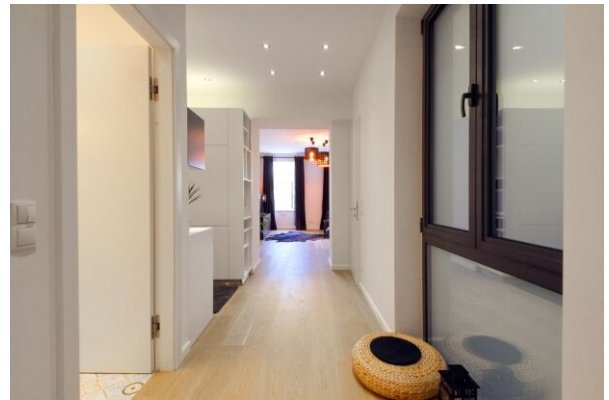
Boden:	Fliesen, Parkett	Beleuchtung:	Deckenleuchten
Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Toilette
Befeuerung:	Gas	Bad:	Dusche
Ausblick:	Fernblick	Küche:	Einbauküche
Fenster:	Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster	Extras:	U-Bahn-Nähe

Preisinformationen

Gesamtmiete:	979,49 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Miete pro m ² (exkl. USt.):	6,91 €		
Betriebskosten pro m ² (exkl. USt.):	2,17 €		
Miete:	327,63 €		
Betriebskosten:	110,83 €		
Möbelmiete:	25,22 €		
Sonstiges:	400,00 €		
Liftkosten:	24,48 €		
Umsatzsteuer:	91,33 €		
<hr/>			
Monatliche Gesamtbelastung:	979,49 €		

Weitere Fotos



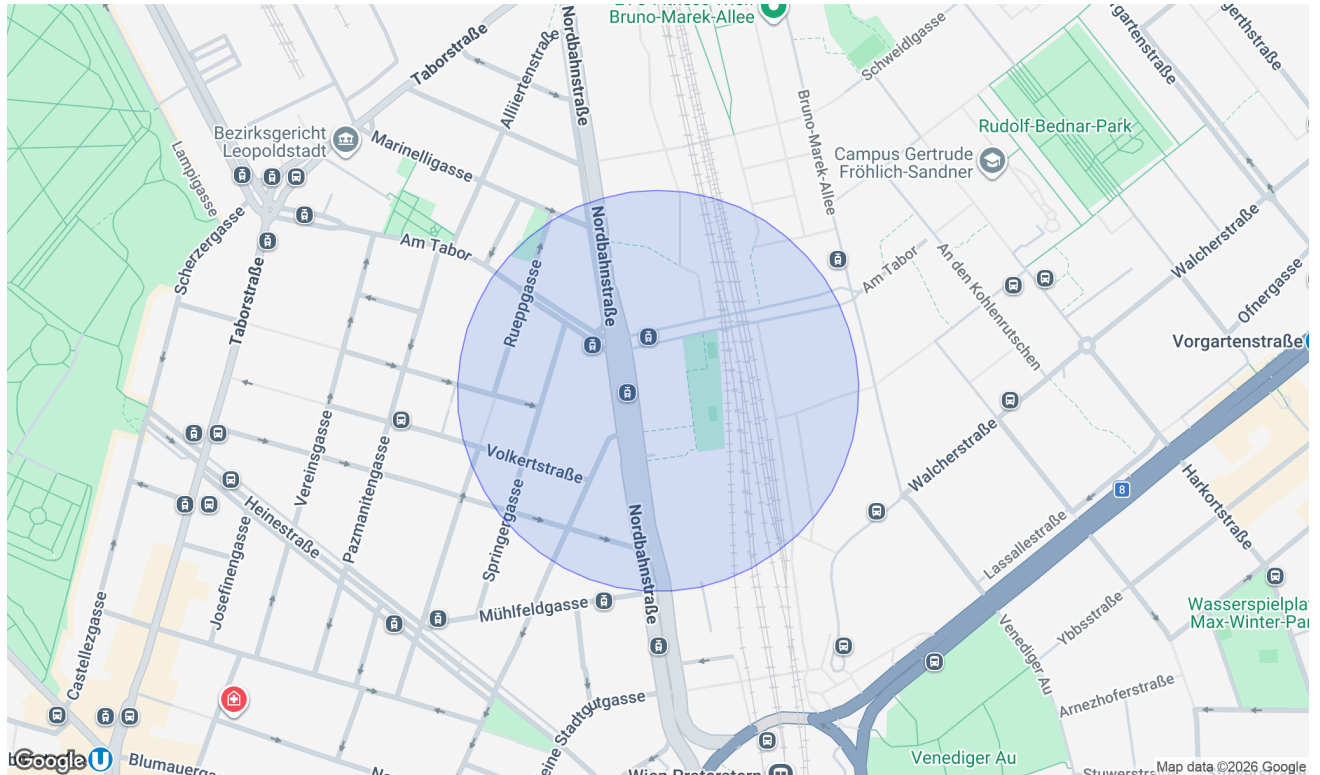






Lage

1020 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	2.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	1.000 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	2.000 m

Kinder & Schulen

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

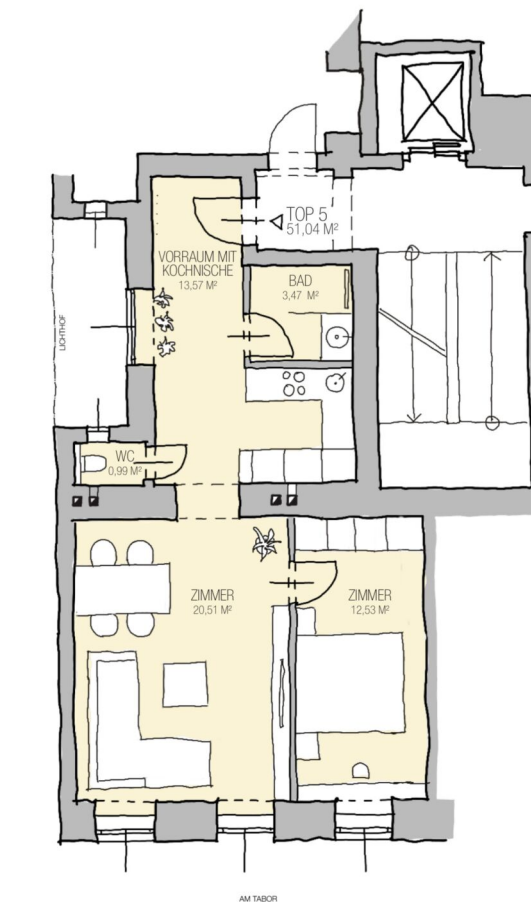
Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne

1020 WIEN
AM TABOR 32



TOP 5
51,04 M²
1. STOCK

PLANGRUNDLAGE: EINREICHPLAN 1503 A 01 IDX 4 VOM 02.07.2015 VON ALREADY ARCHITECTURE
NATURMASSE NEHMEN, AUSFÜHRUNGSPLÄNE BEACHTEN! RUNDUNGSBEDINGTE ABWEICHUNGEN BEI RAUMFLÄCHEN MÖGLICH!
VERSION 1.00 STAND: 28.04.2023 M 1:100 1503 F 01

RIWOG
Real Estate Management **GROUP**

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