

1100 Wien, Favoriten | Wohnung | Objektnummer: 56792

## Nähe U1 - am Erlachplatz | separate Küche | 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 | beim Hauptbahnhof



Lage

Gudrunstrasse, Erlachpark, Laxenburgerstrasse,

**Zwischen U1 Station Keplerplatz und Wiener Hauptbahnhof - 2. Stock (zzgl Hochparterre) - Nähe Laxenburger Straße - unbefristet**

Ideal für Pärchen und Singles

## Hardfacts

1 Zimmer, separate Küchenzeile

2. Stockwerk zzgl Hochparterre

ca 37m<sup>2</sup> Wohnfläche

Gas-Etagenheizung / E-Paneele

Badezimmer mit Dusche

separates WC

Ausrichtung: Süden

Nähe: Laxenburger Straße, Favoritenstraße, Quellenstraße, Gudrunstraße

Öffentliche Anbindung: U1 Keplerplatz / Südtirolerplatz, Wiener Hauptbahnhof,

Befristung: unbefristet

Einlagerungsraum vorhanden

Verfügbarkeit: 01.09.2026

## **Wohnung**

Die Wohnung liegt im 2. Stock (zzgl Hochparterre) und ist über das Stiegenhaus zu erreichen.

Aufteilung: Wohnraum, Küche, Vorraum, Badezimmer, WC, Kellerabteil

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

Das WC liegt separat.

Beheizt wird d Wohnraum mittels Gas-Etagenheizung.

Im Vorzimmer und der Küche sowie im WC befinden sich E-Paneele.

Ein Einlagerungsraum ist ebenfalls vorhanden.

## **Kostenaufschlüsselung**

Bruttomonatsmiete inkl 10% USt = 495,43 Euro

Kautions = 2.500 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.

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. 37 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Gesamtfläche:	ca. 37 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	01.09.2026
Kellerfläche:	ca. 3 m <sup>2</sup>	Mietdauer:	unbefristet
		Kündigungsverzicht:	1 Jahr, 3 Monate
Etage:	3. Etage / 2. Stockwerk (zzgl Hochparterre)	Mobiliar:	Küche, Bad
Zimmer:	1	Heizung:	Etagenheizung
Bäder:	1	Lagebewertung:	gut
WCs:	1	Lärmpegel:	Beeinträchtigung gegeben
Keller:	1	Erschließung:	vollerschlossen
		Bauart:	Altbau
		Zustand:	gepflegt
		Ausrichtung:	Westen
		Energieausweis HWB:	 135,4 kWh/m <sup>2</sup> a

## Ausstattung

Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Toilette
Befeuern:	Elektro, Gas	Bad:	Dusche
Ausblick:	Stadtblick, Grünblick	Küche:	Einbauküche
Fenster:	Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster	Extras:	U-Bahn-Nähe

## Preisinformationen

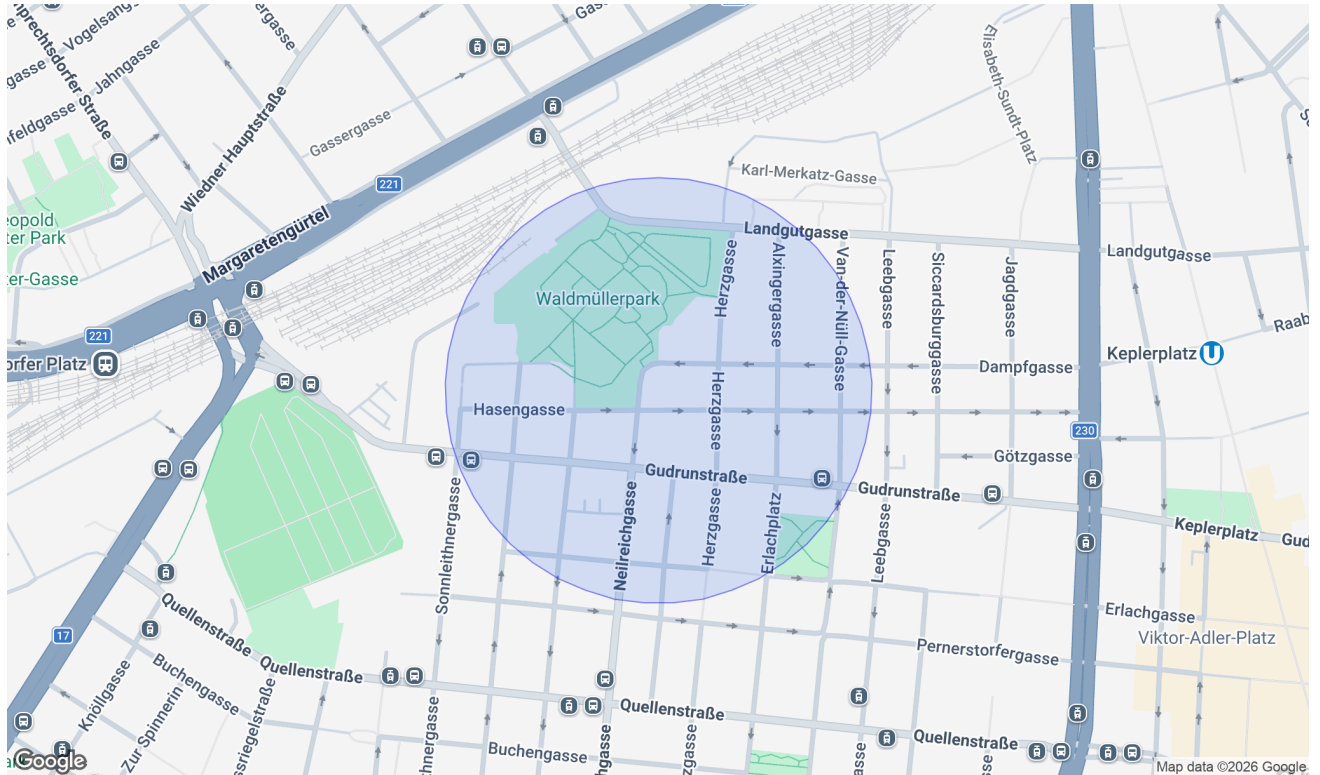
Gesamtmiete:	495,44 €	Kautions:	2.500 Euro
Miete:	362,48 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Betriebskosten:	87,05 €		
Sonstiges:	0,95 €		
Umsatzsteuer:	44,96 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	495,44 €		

## Weitere Fotos



## Lage

1100 Wien, Favoriten



## 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

# 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