

1020 Wien, Leopoldstadt | Wohnung | Objektnummer: 56776

Am Donaukanal | Hof-Ruhelage | Küchenzeile vorhanden | Nähe Prater Hauptallee



Ihr Ansprechpartner

Maximilian Michael Zillner, MBA

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

maximilian.zillner@riwog.at

www.riwog.at

Am Donaukanal | Hof-Ruhelage | Küchenzeile vorhanden |
Nähe Prater Hauptallee



Lage

Schüttelstraße, 1020 Wien

Zwischen Donaukanal und Prater Hauptallee II 2-Zimmer mit separater Küche II 2. Liftstock

Ideal für Pärchen und Singles

Hardfacts

2-Zimmer (Wohnzimmer, Schlafzimmer)

separate Küche (gegen Ablöse idh von 5.000 Euro - Verhandlungsbasis)

alternativ kann die Wohnung auch ohne Küchenzeile übernommen werden

2. Stockwerk (Lift vorhanden)

ca 61,50m² Wohnfläche

Gas-Etagenheizung

Badezimmer mit Dusche

separates WC

Ausrichtung: Nord-Ost

Nähe: Schüttelstraße, Böcklinstraße, Prater Hauptallee, Erdberger Lände

Öffentliche Anbindung: Buslinie 4A bzw 80A, Straßenbahnlinie 1, U3 und U4 Station Landstraße

Befristung: 5 Jahre befristet

Einlagerungsraum vorhanden

Verfügbarkeit: 01.08.2026

Wohnung

Die Wohnung liegt im 2. Liftstock

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

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

Das WC liegt separat.

Die Küchenausstattung erfolgt nach Rücksprache mit dem aktuellen Mieter und der Hausverwaltung.

Beheizt wird das Objekt mittels Gas-Etagenheizung.

Die Therme befindet sich in der Küche.

Ein Einlagerungsraum ist ebenfalls vorhanden.

Kostenaufschlüsselung

Bruttomonatsmiete inkl 10% USt = 916,86 Euro

Kaution = 3.600 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 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. 61,5 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 61,5 m ²	Beziehbar:	01.08.2026
		Mietdauer:	5 Jahre
Etage:	2. Etage / Lift vorhanden	Möbiliar:	Küche, Bad
Zimmer:	2	Heizung:	Etagenheizung
Bäder:	1		
WCs:	1	Lagebewertung:	gut
Keller:	1	Lärmpegel:	Beeinträchtigung gegeben
		Erschließung:	vollerschlossen
		Bauart:	Neubau
		Zustand:	gepflegt
		Baujahr:	1963
		Ausrichtung:	Nordosten
		Energieausweis fGEE:	

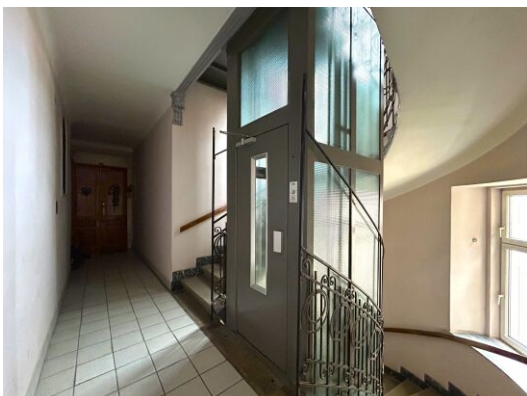
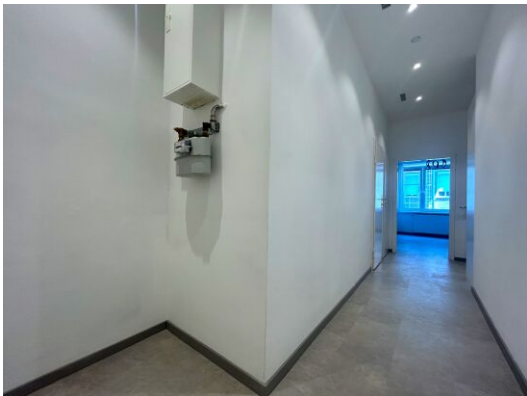
Ausstattung

Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller	Fenster:	Innenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster
Boden:	Fliesen, Laminat, Parkett		
Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Toilette
Befeuerung:	Gas	Bad:	Dusche
Ausblick:	Stadtblick	Küche:	Einbauküche
		Extras:	U-Bahn-Nähe

Preisinformationen

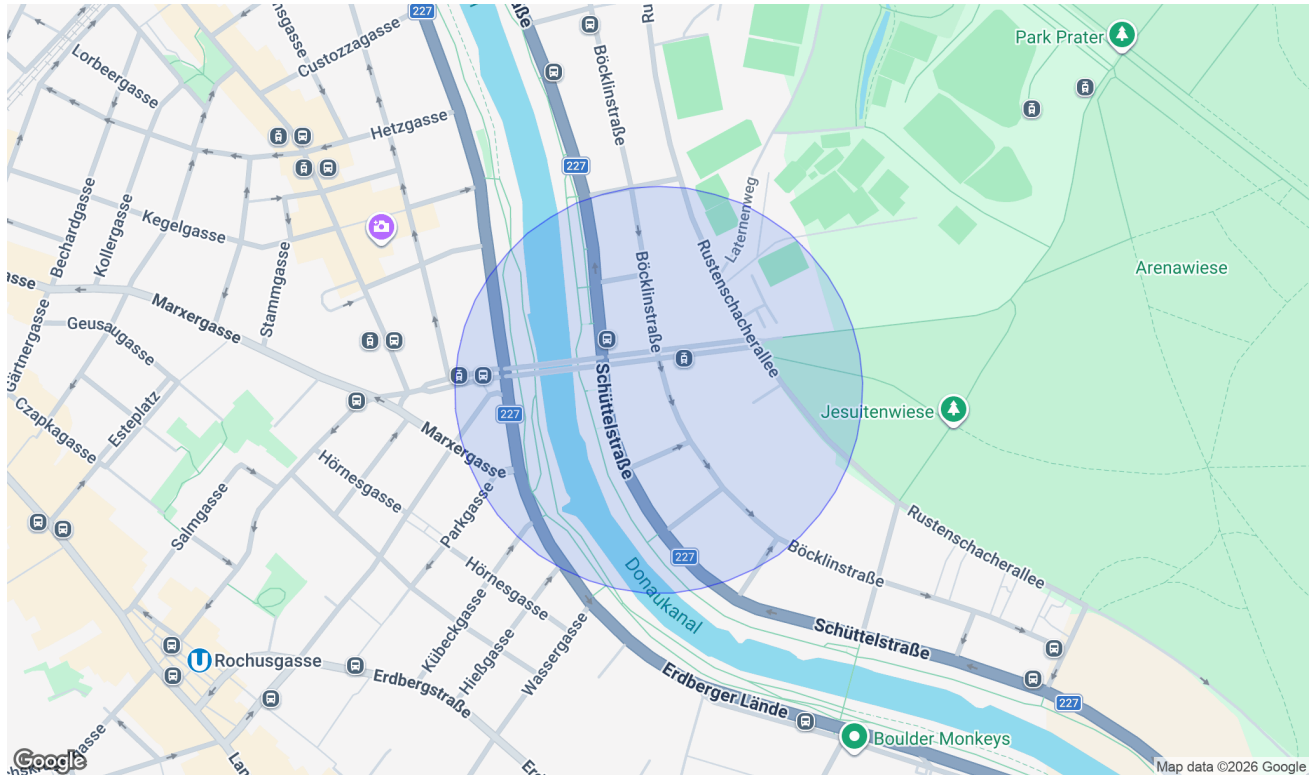
Gesamtmiete:	916,85 €	Kaution:	3.600 Euro
Miete pro m ² (exkl. USt.):	10,61 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Betriebskosten pro m ² (exkl. USt.):	2,48 €		
Miete:	652,31 €		
Betriebskosten:	152,22 €		
Sonstiges:	0,93 €		
Liftkosten:	28,13 €		
Umsatzsteuer:	83,26 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	916,85 €		

Weitere Fotos



Lage

1020 Wien, Leopoldstadt



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.000 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	1.500 m

Kinder & Schulen

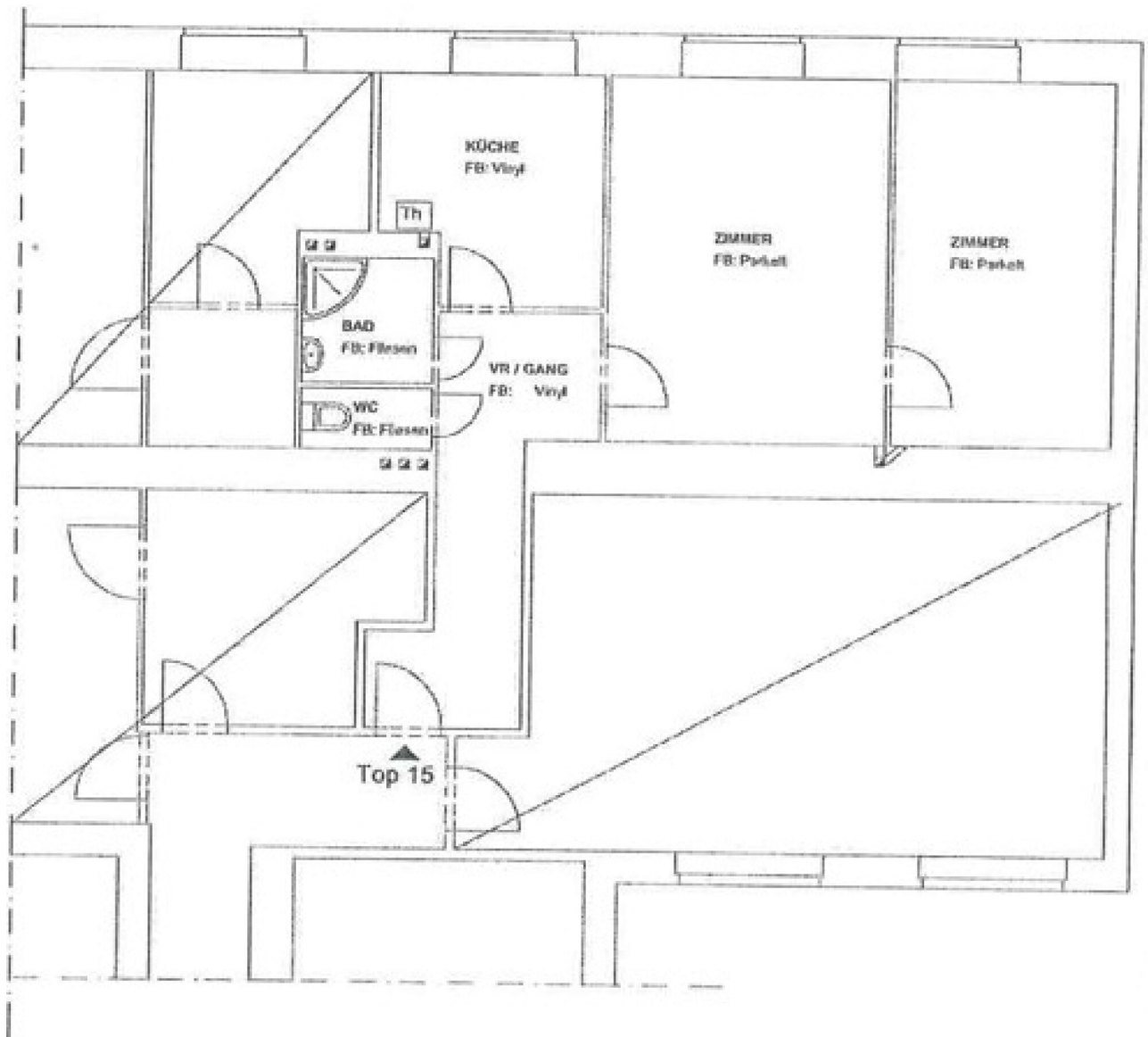
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	500 m

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