

1030 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56922

Beim Stadtpark - U3/U4 | ruhige Seitengasse | separate Küche | teilweise Ausrichtung in den Innenhof | Nähe Mall



Ihr Ansprechpartner

Maximilian Michael Zillner, MBA

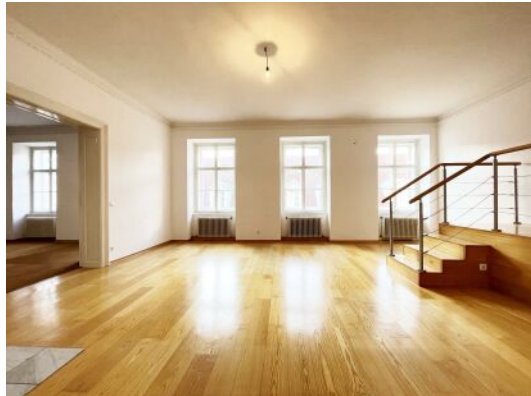
Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

maximilian.zillner@riwog.at

www.riwog.at

Beim Stadtpark - U3/U4 | ruhige Seitengasse | separate Küche | teilweise Ausrichtung in den Innenhof | Nähe Mall



Lage

Stadtpark, Reisnerstrasse, Wien Mitte (U-Bahn, S-Bahn, Regional-Züge)

3 Zimmer Altbau-Wohnung am Stadtpark // mit Galerie sowie begehbare Garderobe

Highlights:

- **Komplettküche**
- **Galerie** mit Verbau
- **Altbau-Stilelemente**
- **Begehbare Garderobe** (Ankleideraum)
- **Bahnhof Wien Mitte** (U-Bahnen, Schnellbahnen, City Airport Train, sowie Züge der ÖBB)
- **WIEN MITTE The Mall** in unmittelbarer Nähe
- **SPAR** (Lebensmitteleinkauf) ca. 400 m entfernt
- Leben in der **LEBENSWERTESTEN** Stadt der Welt

Infos zur Wohnung:

- **Stockwerk:** 3. Stock
- **Beziehbar:** ab 01.12.2026
- **Wohnfläche:** 124,93 m²
- **Zimmer:** 3
- **Möbliert:** nur Küche und Bad
- **Waschmaschinen-Anschluss:** im Bad
- **Internet:** MAGENTA **GLASFASER** an diesem Standort verfügbar (bis zu 1.000 Mbit/s Download)

- **Badezimmer:** 1
- **WC:** 1
- **Raumhöhe:** 3,30m
- **Heizung:** Gas-Etagenheizung
- **Kellerabteil:** vorhanden
- **Mietdauer:** UNBEFRISTET
- **Küche:** Komplettküche - Herd, Backofen, Spüle, Geschirrspüler, Kühlschrank + Gefrierkombination, Einbauschränke
- **Ausstattung:** Kokosboden in 1 Zimmer und Garderobe verlegt, Parkettboden im Zimmer mit Galerie verlegt, Fliesenboden im Vorzimmer, Küche, hofseitigen Zimmer, Badezimmer und WC, Galerieverbau mit Stauraum im rechten strassenseitigen Zimmer vorhanden, Holzkastenstockfenster vorhanden
- **Verkehrsanbindung:**
 - U-Bahn Linien: U3 + U4
 - Schnellbahn-Linien: S1 + S2 + S3 + S4, S7
 - CAT City Airport Train
 - Regional- & Regionalexpresszüge der ÖBB
- **Umgebung & Lage:** Das gegenständliche Wohnhaus befindet sich in einer verkehrsberuhigten Seitengasse, direkt an den Stadtpark angrenzend
- **HWB:** 129,40 kWh/m²a
- **KLASSE:** D

Kostenaufstellung:

Gesamtmiete: € 1.969,30 (inkl. USt.)

Kaution: € 8.500,-

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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. 124,93 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Etage:	3. Stock	Schlüsselfertig:	Ja
Zimmer:	3	Beziehbar:	01.12.2026
Bäder:	1	Mietdauer:	unbefristet
WCs:	1	Mobiliar:	Küche, Bad
Abstellräume:	1	Heizung:	Etagenheizung
Keller:	1	Lagebewertung:	sehr gut
		Lärmpegel:	Ruhelage
		Erschließung:	vollerschlossen
		Bauart:	Altbau
		Zustand:	gepflegt
		Ausrichtung:	Osten
		Energieausweis:	
		HWB:	 129,4 kWh/m ² a

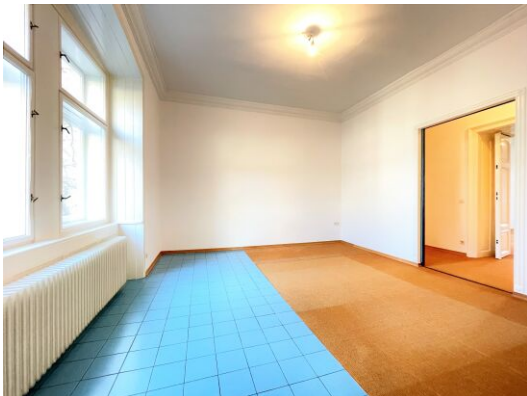
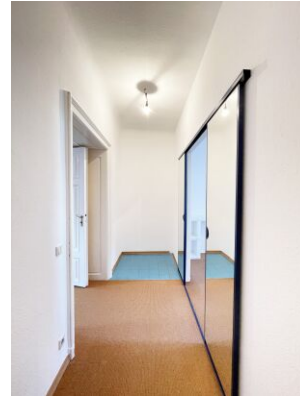
Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett, Teppichboden	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Befeuerung:	Gas	WCs:	Toilette
Belüftung:	Gebläsekonvektor (fan coil)	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne
Ausblick:	Stadtblick, Grünblick	Küche:	Einbauküche
Räume:	Flügeltüren, Stuck	Extras:	U-Bahn-Nähe, Abstellraum, UMTS-Empfang
Fenster:	Öffenbare Fenster		

Preisinformationen

Gesamtmiete:	1.969,30 €	Kaution:	8.500 Euro
Miete:	1.562,50 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Betriebskosten:	227,77 €		
Umsatzsteuer:	179,03 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	1.969,30 €		

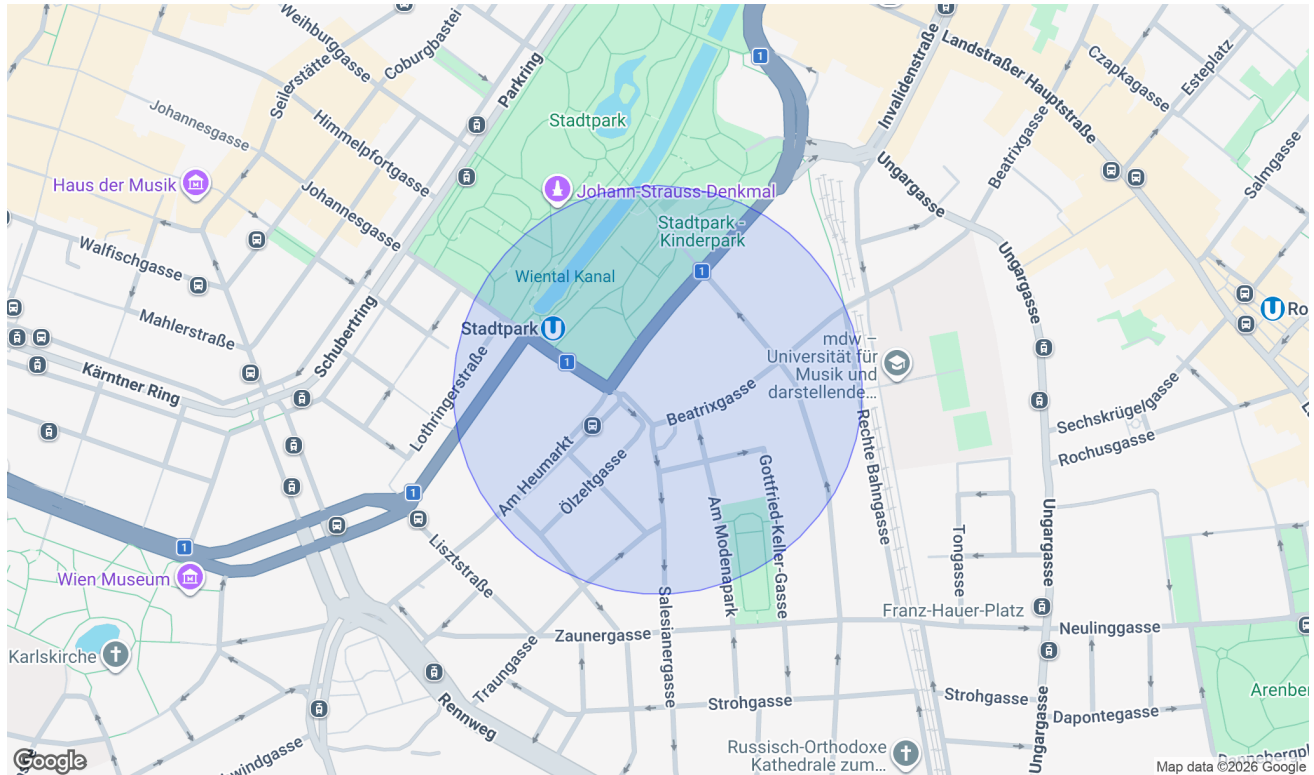
Weitere Fotos





Lage

1030 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

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

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	2.500 m

Kinder & Schulen

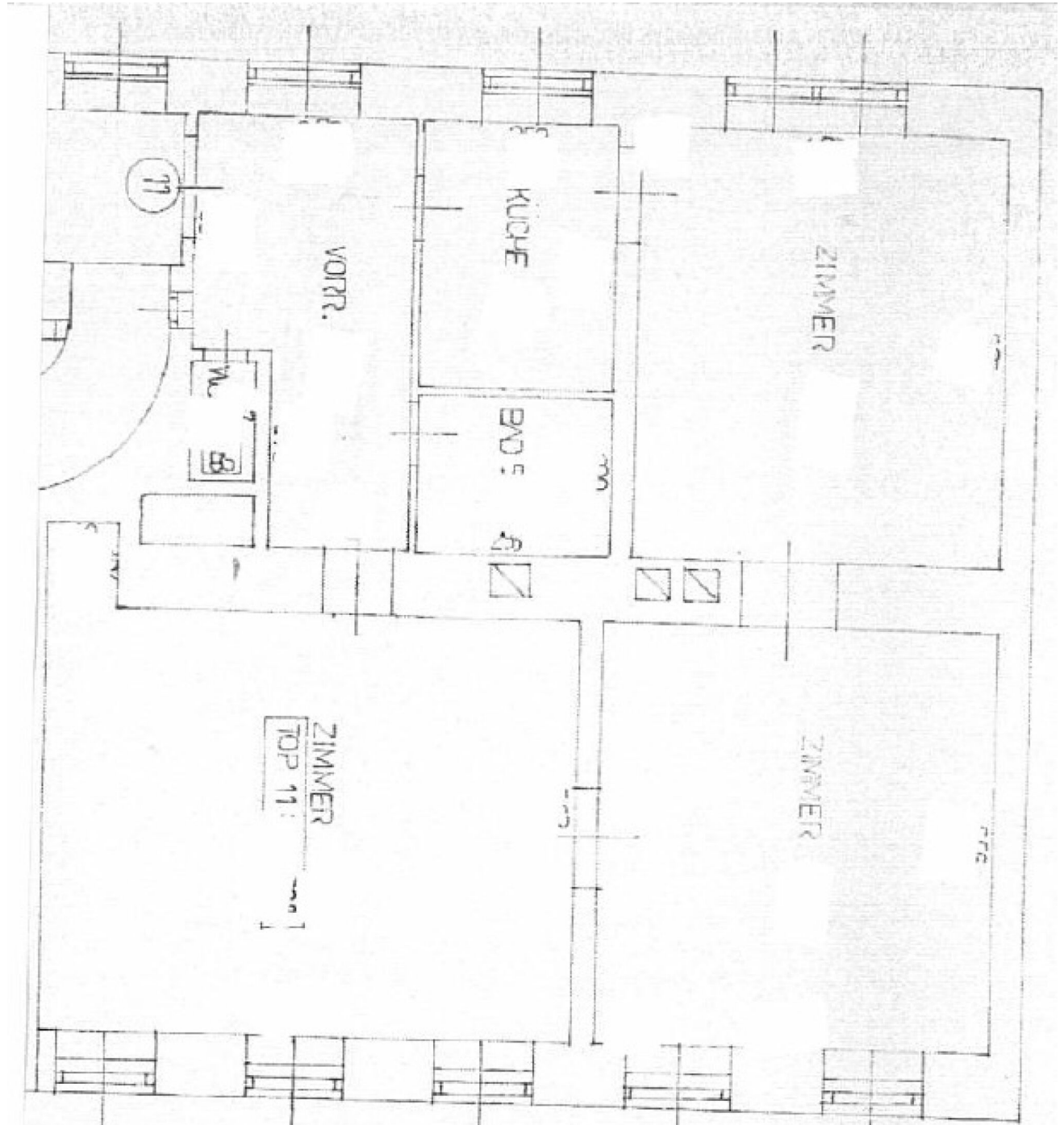
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m
Höhere Schule	1.000 m

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