

Inserat ID: 197339

erstellt am : 10.02.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:1803.56€

Straße:

1020 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Mariya Stazic

Tel: +43 676 540 55 29

office@wohnkader.at

Wohnfläche: 94.16m²

Nutzfläche: 94.16m²

Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit französischem Balkon ? sonnig, ruhig & urban Nähe Karmelitermarkt



Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 2004 und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus Helligkeit, Ruhe und urbaner Lage.

Die Wohnung ist straßenseitig in eine ruhige Seitengasse orientiert und dank der südseitigen Ausrichtung besonders lichtdurchflutet. Große bodentiefe Fenster mit französischem Balkon im Wohnzimmer sorgen für ein angenehmes Wohngefühl und viel Tageslicht ? auch mitten in der Stadt.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn-Essbereich mit offener Küche, der durch

seine Fensterflächen eine freundliche und einladende Atmosphäre bietet und sich ideal zum Wohnen, Entspannen und Zusammenkommen eignet.

Zwei getrennt begehbare Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten ? ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Das Masterbedroom verfügt zusätzlich über eine begehbare Garderobe, die für extra Stauraum und hohen Wohnkomfort sorgt. Die Raumaufteilung ist funktional und gut durchdacht, ähnlich wie bei den hofseitigen Einheiten im selben Haus. Das moderne Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates WC mit Handwaschbecken runden das stimmige Raumkonzept ab und unterstreichen den hohen Wohnkomfort.

Highlights auf einen Blick

Baujahr 2004 ? modernes, gepflegtes Wohnhaus

2. Obergeschoss

In ruhige Seitengasse orientiert

Südseitige Ausrichtung ? sehr hell

Großzügiger Wohnraum mit offener Küche

Bodentiefe Fenster mit französischem Balkon im Wohnzimmer

Zwei getrennt begehbare Schlafzimmer

Begehbare Garderobe im Masterbedroom

Modernes Badezimmer mit Badewanne

Separates WC mit Handwaschbecken

Ruhige Lage bei gleichzeitig sehr guter Infrastruktur

Diese Wohnung vereint moderne Architektur, durchdachte Raumaufteilung und urbanes Wohnen in ruhiger Lage ? ideal für Paare, Singles oder kleine Familien, die Wert auf Qualität, Licht und Wohnkomfort legen.

Vertragsdetails

Befristung: 5 Jahre (Verlängerung möglich)

Kaution: EUR 6.500,?

Vertragskosten einmalig: EUR 300,- + USt

Mietaufstellung

Nettomiete: EUR 1.506,56

Betriebskosten (netto): EUR 242,00

Kaltwasser Akonto monatlich netto: EUR 55,00

Zwischensumme netto: EUR 1.803,56

zzgl. 10 % USt: EUR 180,36

Gesamtbelastung: EUR 1.983,92

- Heizkosten Akonto Netto: ? 70,00 zuzüglich 20% USt: Gesamt ? 84,00

- Warmwasserkosten Akonto Netto: ? 50,00 zuzüglich 10% USt: Gesamt ? 55,00

Ein- oder mehrere Stapelparkplätze im Haus können angemietet werden! Miete Brutto monatlich ? 144,-

Bright 3-Room Apartment with French Balcony ? Quiet, Sunny & Urban

This attractive 3-room apartment is located on the 2nd floor of a well-maintained residential building built in 2004 and impresses with a successful combination of brightness, tranquility, and urban living.

The apartment faces the street but is oriented toward a quiet side street. Thanks to its south-facing orientation, it is exceptionally bright. Large floor-to-ceiling windows with a French balcony in the living room create a pleasant living atmosphere and provide abundant natural light?even in the heart of the city.

The centerpiece of the apartment is the spacious open-plan living and dining area with an open kitchen, offering a welcoming and airy ambiance?ideal for everyday living, relaxing, and socializing. Two separately accessible bedrooms allow for flexible use, whether as bedrooms, a children?s room, or a home office. The master bedroom additionally features a walk-in wardrobe, providing extra storage space and a high level of comfort. The layout is functional and well thought out, similar to the courtyard-facing units within the same building.

A modern bathroom with a bathtub, as well as a separate toilet with hand basin, complete the harmonious layout and further enhance the overall living comfort.

Highlights at a Glance

Built in 2004 ? modern, well-maintained residential building

2nd floor

Facing a quiet side street

South-facing orientation ? very bright

Spacious living area with open kitchen

Floor-to-ceiling windows with French balcony in the living room

Two separately accessible bedrooms

Walk-in wardrobe in the master bedroom

Modern bathroom with bathtub

Separate WC with hand basin

Quiet location with excellent infrastructure

This apartment combines modern architecture, a well-designed floor plan, and urban living in a peaceful setting?ideal for couples, singles, or small families who value quality, light, and comfort.

Contract Details

Fixed-term lease: 5 years (extension possible)

Security deposit: EUR 6,500.00

One-time contract preparation fee: EUR 300.00 + VAT

Rent Breakdown

Net rent: EUR 1,506.56

Operating costs (net): EUR 242.00

Cold water advance (net/month): EUR 55.00

Subtotal net: EUR 1,803.56

Plus 10% VAT: EUR 180.36

Total monthly rent: EUR 1,983.92

Additional Costs

Heating advance (net): EUR 70.00

20% VAT ? Total: EUR 84.00

Hot water advance (net): EUR 50.00

10% VAT ? Total: EUR 55.00

Stack parking spaces in the building can be rented if required.Monthly gross rent per parking space:
EUR 144.00

???????? 3-???????????? ?????????? ? ?????????????? ?????????? ? ?????, ?????????? ? ? ??????? ???????
??? ????????????????????? 3-????????????? ?????????? ?????????????? ?? 2-? ?????? ?????????????? ???????
????? 2004 ?????? ????????????? ? ?????????????? ?????????? ?????????????? ??????, ??????? ? ???????????
?????????.
?????????? ?????????????????? ?? ??????, ?? ?????????? ? ?????? ?????????? ??????????. ??????????? ??????
?????????????? ?????????????? ?????????????? ?????????????????? ??????. ?????????? ?????????????? ?????? ?? ?????
?? ?????????? ? ?????????????????? ?????????? ? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????????? ?
?????????????????? ?????????? ?????????????? ??????? ?????? ? ?????? ?????????? ?????????.
?????????????????? ?????????????? ?????????????? ?????????????? ?????????????? ? ?????????????? ??????? ?
????????????? ???????, ?????????? ?????????????? ?????????? ??????? ??????????? ?????????? ? ??????? ? ??????????
????????????? ??? ??????????????, ????????? ? ?????????.

??? ?????????????? ??????? ?????????????? ??????? ?????????? ?????????????????? ? ? ??????????
????????, ????????? ??? ?????????? ??????. ????????? ????????? ?????????????????? ??????????
?????????????? ??????????, ??? ?????????????????? ?????????????????? ?????????????????? ??? ?????????? ?
????????? ?????????? ??????????. ?????????????? ?????????????????? ? ???????????, ??????????????
?????????????, ????????????? ?? ?????, ? ????? ?? ?????.
????????????????? ?????????? ?????????? ? ???????, ? ?????? ?????????????? ?????????? ? ??????????????????
????????????? ?????????????????? ?????????????? ? ?????????????????? ?????????? ?????????? ??????????
??????????????.

?????????? ??????????????????

??? ??????????????: 2004 ? ???????????????, ?????????????? ?????? ???

2-? ????

????????????? ? ?????? ?????????? ??????????

?????? ?????????? ? ?????? ?????????? ??????????

?????????????? ?????????? ? ?????????? ???????

?????????????? ????? ?? ????? ?? ?????????? ? ?????????????????? ?????????? ? ??????????

??? ??????????????????? ?????????

????????????????? ? ?????????? ?????????

????????????????? ??????? ?????????? ? ???????

????????????? WC ? ?????????????????

?????? ?????????????????? ??? ?????????? ??????????????????

?????????? ?????????? ? ?????? ?????????????????? ???????????????, ?????????????????? ?????????????? ?
?????????????? ?????????????? ?????????????? ? ?????????????? ?????????????? ? ?????????? ?????????? ??? ???,
????????????? ??? ?????????????? ??????, ?????????? ??????????, ??? ? ??????????.

????????? ??????????

???? ??????: 5 ??? (???????????? ??????????)

????? (????????): EUR 6.500,?

???????????????? ?????????? ???????: EUR 300,? + ???

????????? ??????

??????? ?????????? ??????: EUR 1.506,56

???????????????????? ????????? (?????): EUR 242,00

????? ?? ?????????? ???? (?????/????.): EUR 55,00

????? ??????: EUR 1.803,56

???? 10 % ????: EUR 180,36

????? ?????????? ??????: EUR 1.983,92

???????????????????? ?????????

????? ?? ?????????? (?????): EUR 70,00

20 % ??? ? ??????: EUR 84,00

????? ?? ?????????? ???? (?????): EUR 50,00

10 % ??? ? ??????: EUR 55,00

???????????????? ?????? (???????????? ??????????) ? ???? ?????? ???? ?????????????
???????????????????? ?????????? ?????????? ?????? (????????) ?? ??????: EUR 144,?

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. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt

Eckdaten

Wohnfläche: 94.16m²

Nutzfläche: 94.16m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern,Zentral

Befeuerung: Fern,

hwbwert: 52.6m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 0.99m²

fgeeklasse: Bm²

Preisinformationen

Mietpreis (warm): 1803.56€

Kaution: 6500€

Nebenkosten: 242€

Kontaktinformationen

Vorname: Mariya

Nachname: Stazic

Tel.: +43 676 540 55 29

E-Mail: office@wohnkader.at