



Inserat ID: 140984

erstellt am : 01.04.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:913.4€

Straße:

1200 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

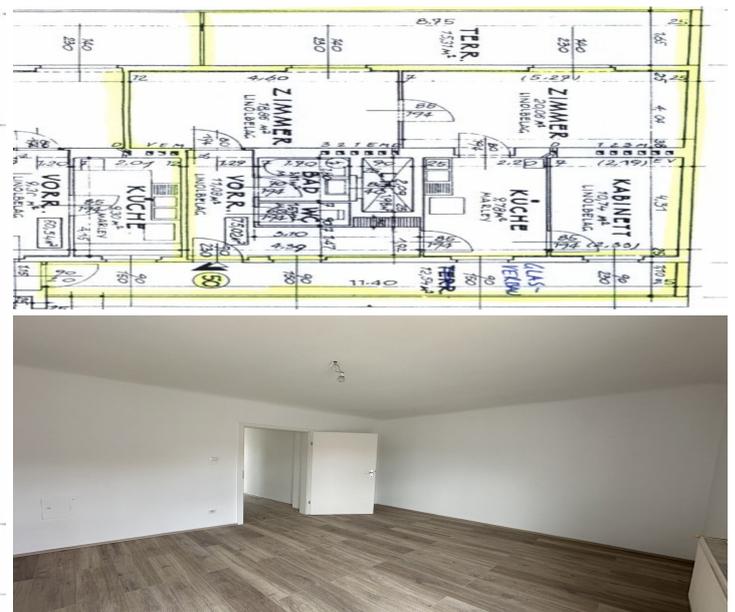
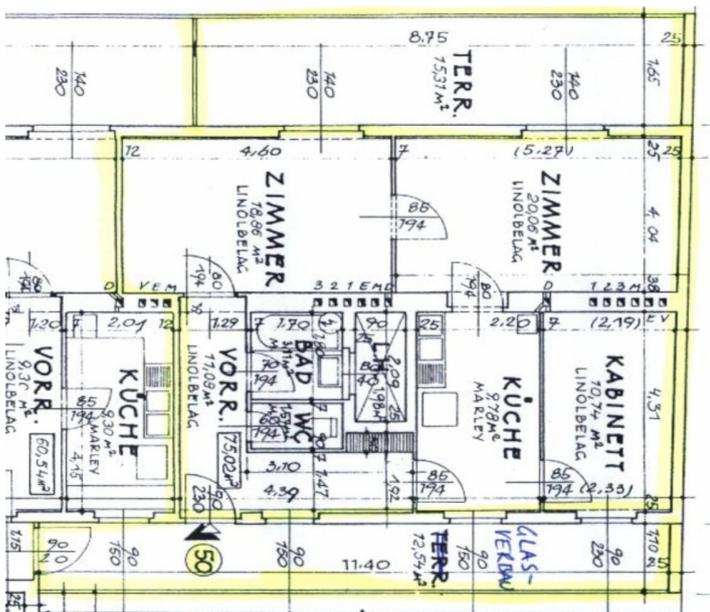
Marissa Stifter

Tel: 0660 / 2052508

stifter@pr-immobilien.at

Nutzfläche: 72m<sup>2</sup>

## NEU SANIERT: 2-Zimmer-Wohnung + Kabinett mit eigener Terrasse!



Willkommen in einer neu sanierten Wohnung im 20. Bezirk:

Zur Vermietung gelangt hier eine 2 Zimmer-DG-Wohnung + Kabinett mit eigener Terrasse!

Beschreibung:

Vor dem Betreten dieser besonderen Wohnung gelangt man zunächst durch einen hellen, länglichen Glasverbau, der nicht nur einladend wirkt, sondern auch als praktischer Windfang dient. Durch die Eingangstür betritt man den großzügigen Vorraum, der viel Platz für Garderobe und Stauraum bietet.

Geradeaus führt der Weg zu den beiden zentralen Wohnräumen, die in klassischer Altbau-Manier miteinander verbunden sind. Wer mehr Privatsphäre wünscht, kann jedoch alternativ durch die Küche gehen. Beide Zimmer beeindrucken mit ihrem Charme und bieten direkten Zugang zur 15 m<sup>2</sup> großen Terrasse ? das absolute Highlight der Wohnung. Ob für entspannte Abende oder gesellige Zusammenkünfte, dieser Außenbereich lädt zum Genießen ein.

Nach rechts vom Vorraum aus gelangt man in die ausgestattete Einbauküche, die durch ihre zwei Eingänge besonders praktisch zu begehen ist ? entweder direkt vom Vorraum oder durch eines der Zimmer. Ein weiteres besonderes Feature: Durch die Küche erreicht man das zusätzliche Kabinett, das flexibel genutzt werden kann ? sei es als Vorratsraum, Büro oder begehrter Kleiderschrank.

Gleich vorne im Eingangsbereich befinden sich das Badezimmer mit Dusche sowie ein separates WC, beide in angenehmer Nähe zum Wohnbereich und dennoch diskret platziert.

Diese Wohnung überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, viel Licht und dem besonderen Bonus einer großen Terrasse, die urbanes Wohnen mit einem Hauch von Freiraum verbindet. Ein wahres Juwel für alle, die eine stilvolle, funktionale und zudem sanierte Altbauwohnung suchen!

Ein kleiner Aufzug ist im Gebäude vorhanden. Die Beheizung erfolgt mittels einer Gasheizung.

Hinweis:

die Wohnung hat abwegig vom Grundrissplan eine Dusche, keine Badewanne!

Lage und Anbindung:

Für Freizeitaktivitäten bietet sich die Nähe zum TU Racing an, ebenso wie die Möglichkeit ein Fitnessstudio zu besuchen. Zahlreiche Restaurants sind ebenfalls in der Umgebung zu finden. Der Spielplatz am Motaraplatz ist leicht erreichbar. Ein besonderes Highlight, wodurch sich die Wohngegend auszeichnet, ist die Nähe zur Millennium City, welche eine vielfältige Einkaufsmöglichkeit, ein Kino und sogar eine Karaoke-Bar bietet.

Außerdem befindet sich die Wohnung in einer angenehm ruhigen Nachbarschaft und zudem in einer ausgezeichneten Lage mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr; In nur wenigen Minuten gelangen Sie zur U-Bahnstation "Handelskai U6", sowie die S-Bahnstation "Wien Traisengasse", wo sich z.B. die S-Bahn-Linien S1, S2, S3, ... befinden. In unmittelbarer Nähe befinden sich zudem die Buslinien 5A, 37A und die Straßenbahnstation "Innenstraße" (Linie 1 und 2, sowie Nachtbus N29)

Keyfacts zu der Umgebung auf einem Blick:

1200 Wien / Vorgartenstraße

U-Bahn-Nähe (U6)

S-Bahn-Nähe: Traisengasse (S1, S2, S3, ...)

Busnähe: 5A, 37A, N29

Einkaufszentrum (Millennium City)

Vielzahl an Freizeitaktivitäten und breite Restaurantauswahl

Konditionen:

Vermietet wird auf eine Mietdauer von 5 Jahren mit Verlängerungsmöglichkeit;

Kündigungsverzicht: 1 Jahr; Kündigungsfrist: 3 Monate;

Gesamtmiete (inkl. BK, Lift und Steuern): ? 1.004,74

Kaution: ? 3.100, - // Vertragserrichtungskosten: ? 360, - // provisionsfrei für den Mieter!

Strom und Gas werden auf den Mieter umgemeldet. Eine Haushaltsversicherung wird empfohlen.

Kontakt:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können. Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben. Wir bitten Sie daher um eine schriftliche Email Anfrage an: [stifter@pr-immobilien.at](mailto:stifter@pr-immobilien.at) oder direkt über das Portal

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie &uuml;ber geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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 &lt;500m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik

&lt;1.000m  
Krankenhaus &lt;1.000m  
Kinder &lt;500m  
Schulen  
Schule

&lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;1.500m  
Höhere Schule

&lt;2.000mNahversorgungSupermarkt &lt;500mBäckerei &lt;500mEinkaufszentrum  
&lt;1.000mSonstigeGeldautomat &lt;500mBank &lt;500mPost &lt;500mPolizei  
&lt;500mVerkehrBus &lt;500mU-Bahn &lt;1.000mStraßenbahn  
&lt;500mBahnhof &lt;500mAutobahnanschluss &lt;1.500mAngaben Entfernung  
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzfläche: 72m<sup>2</sup>

Zimmer: 2.5

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Gas,

hwbwert: 208.4m<sup>2</sup>

hwbklasse: Fm<sup>2</sup>

fgeewert: 2.99m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Em<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 913.4€

Nebenkosten: 151.46€

## Kontaktinformationen

Vorname: Marissa

Nachname: Stifter

Tel.: 0660 / 2052508

E-Mail: [stifter@pr-immobilien.at](mailto:stifter@pr-immobilien.at)