



Inserat ID: 198384

erstellt am : 10.02.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:1352.59€

Straße:

1210 Wien

Wien Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Christina Carlsen

Tel:

carlsen@thurner-realitaeten.at

Wohnfläche: 73.55m<sup>2</sup>

## **3-Zimmerwohnung mit Balkon im 21. Bezirk zu mieten!**



**Helle 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage im 21. Bezirk zu vermieten!**

Diese perfekte Wohnung befindet sich in schöner und zentraler Lage des 21. Wiener Gemeindebezirkes. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus.

Zusätzlich gibt es im Keller einen Wasch- und Trockenraum mit Geräten zur allgemeinen Nutzung sowie einen Fahrrad/Kinderwagenraum.

Diese Immobilie bietet Ihnen nicht nur eine hervorragende Lage, sondern auch den Komfort eines modernen und komfortablen Zuhauses.

Die Heizkosten der Wohnung werden über die Hausverwaltung verrechnet. Die Akontozahlung beträgt 77,23 EUR monatlich. Ein Energieausweis ist selbstverständlich vorhanden.

Bei Bedarf kann auch ein Garagenplatz separat angemietet werden ? 110, 00 netto pro Monat.  
Raumaufteilung:

Vorzimmer  
Wohnzimmer mit offener Küche  
2 Schlafzimmer  
Bad mit Badewanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluß  
WC  
1 Kellerabteil  
Balkon

Lage:

Das Objekt befindet sich im 21. Wiener Gemeindebezirk in der Brünner Straße. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs. Es gibt mehrere Kindergärten und Schulen in der Umgebung. Die Shopping City Nord mit diversen Geschäften und Restaurants befindet sich ebenfalls in der Nähe. Zur Erholung und diversen Freizeitaktivitäten im Freien laden die nahegelegene Alte Donau (nur 15 Gehminuten) und die Donauinsel ein.

Öffentliche Verkehrsmittel

- Straßenbahnlinie 26, 30, 31
- Buslinie 11A, 36B
- U-Bahn U6 Floridsdorf
- Schnellbahn Floridsdorf

Nebenkosten:

3 Bruttomonatsmieten Kaution

Wir freuen uns Ihnen die Liegenschaft jederzeit persönlich vorzustellen zu dürfen.  
Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber, bedingt durch regelmäßige Geschäftsbeziehungen, wird hingewiesen.

Maklervereinbarung: Wir ersuchen um Verständnis, dass wir bei Anfragen zur Objektadresse, bzw. Besichtigungstermin aufgrund neuer gesetzlicher Bestimmungen Unterlagen erst dann zusenden können, wenn Sie vorab bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer schriftlichen Anfrage mit vollständiger Angabe des Namens, Anschrift und Telefonnummer ein E-Mail, in dem Sie diese Punkte bestätigen müssen.

Haftungsausschluss: Wir weisen darauf hin, dass sämtliche Daten im vorliegenden Angebot sowie die von unserem Büro an Sie weitergegebenen Auskünfte, vom Eigentümer der Immobilie zur Verfügung gestellt wurden. Ebenso sind Informationen von Dritten (z.B. behördliche Informationen) eingeholt worden, auch für diese können wir unsererseits keinerlei Haftung für deren uneingeschränkte Richtigkeit übernehmen.

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: 73.55m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

hwbwert: 27.2m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 3.86m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Fm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 1352.59€

Nebenkosten: 175.79€

## Kontaktinformationen

Vorname: Christina

Nachname: Carlsen

E-Mail: [carlsen@thurner-realtaeten.at](mailto:carlsen@thurner-realtaeten.at)