

Inserat ID: 176643

erstellt am : 09.10.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:3731.88€

Straße:

1010 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Marissa Stifter

Tel: 0676 / 59 00 280

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

Nutzfläche: 154m<sup>2</sup>

## 4 Zimmer-Maisonetten-Wohnung mit einer Terrasse und Studio



Willkommen in einer einzigartigen Wohnung im 1. Bezirk:

Zur Vermietung gelangt hier eine 4 Zimmer-Maisonetten-Wohnung mit einer Terrasse und eigenem Badezimmer im oberen Bereich!

Aufteilung:

Die Aufteilung der 4 Zimmer:

- 1 Wohnzimmer,
- 2 separate Schlafzimmer,
- 1 offenes Studio im zweiten Stock

#### Beschreibung:

Die Maisonetten-Wohnung besticht neben ihrer raffinierten und modernen Gestaltung ebenfalls mit der zentralen Lage im Herzen von Wien! Die Zugänge innerhalb der Wohnung erfolgen teilweise zentral, wobei Sie direkt im Vorzimmer von einem Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und einem großzügigen Garderobenbereich empfangen werden. Von hier aus gelangen Sie direkt hindurch durch die Wohnküche auf die Terrasse, welche zum Entspannen einlädt. Ein separates Gäste-WC neben dem Eingang, komplettieren diesen Bereich.

Das klimatisierte Wohnzimmer beeindruckt mit einer modern ausgestatteten Küche, die nicht nur funktional, sondern auch ästhetisch ansprechend ist. Außerdem führt der Raum ebenfalls in zwei verschiedene Schlafzimmer mit jeweils einem eigenen Badezimmer inklusive einer Toilette, was ein Höchstmaß an Privatsphäre gewährleistet!

Die architektonische Raffinesse dieser Wohnung erstreckt sich auch im oberen Bereich, wo ein Studio/Galerie, mit eigenem Zugang von Außen, für zusätzlichen Raum sorgt. Ein weiteres Badezimmer inklusive einem vierten WC erschließen den 2. Stock der Wohnung.

Erleben Sie ein Wohnambiente, welches modernen Komfort mit anspruchsvollem Design verbindet - diese Wohnung vereint Stil und Funktionalität auf höchstem Niveau!

#### Lage und Anbindung:

Mitten im Herzen von Wien; 1. Bezirk,, wo Lebensqualität und urbanes Flair Hand in Hand gehen! Die unmittelbare Nähe zum Stephansplatz, nur wenige Minuten entfernt, ermöglicht es Ihnen, das pulsierende Zentrum der Stadt schnell und einfach zu erreichen und die kulturelle Vielfalt Wiens in vollen Zügen zu genießen. Für Shopping-Liebhaber ist die Kärntnerstraße, Österreichs renommierteste Einkaufsstraße, in bequemer Reichweite. Hier finden Sie eine Fülle von exklusiven Boutiquen, internationalen Marken und gemütlichen Cafés. Ein wahres Einkaufsparadies vor Ihrer Haustür! Zusätzlich sind Sie einen Steinwurf vom lebendigen Schwedenplatz entfernt. Nicht nur ist dieser ein zentraler Verkehrsknotenpunkt, sondern auch ein Ort umgeben von Restaurants, Bars und Cafés. Das pulsierende Nachtleben machen den Schwedenplatz zu einem beliebten Ort. Die herausragende Anbindung wird durch die U-Bahnlinien U1, U3 und in nur 15 Gehminuten ebenfalls U2, gewährleistet.

Keyfacts zu der Umgebung auf einem Blick:

1010 Wien / Gonzagagasse

U-Bahn-Nähe (U1, U3)

Einkaufsstraße (Kärntnerstraße) vor der Tür

Sehenswürdigkeit/Wahrzeichen Stephansdom in wenigen Minuten erreichbar

Vielzahl an Freizeitaktivitäten und breite Restaurantauswahl

#### Konditionen:

Vermietet wird auf eine Mietdauer von 7 Jahren mit Verlängerungsmöglichkeit ab dem 01.01.2026;

Kündigungsverzicht: 1 Jahr; Kündigungsfrist: 3 Monate;

Gesamtmiete (inkl. BK, Heiz- und Warmwasserkosten, Kühlung, Lift und Steuern): ? 4.399,89

Kaution: ? 13.200, - // Vertragserrichtung: ? 360, - // provisionsfrei für den Mieter!

Strom wird 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 Email Anfrage an: [stifter@pr-immobilien.at](mailto:stifter@pr-immobilien.at) Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über 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 /  
EntfernungenGesundheitArzt

## Eckdaten

Nutzfläche: 154m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 3

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

hwbwert: 36.11m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.8m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 3731.88€

Kaution: 13200€

Nebenkosten: 394.51€

## Kontaktinformationen

Vorname: Marissa

Nachname: Stifter

Tel.: 0676 / 59 00 280

E-Mail: stifter@pr-immobilien.at