

**NAHE ENKPLATZ | Geräumige 3-Zimmerwohnung |  
3er-WG-tauglich \*\*nahe U3\*\***



**Objektnummer: 701**

**Eine Immobilie von MAITZ Immobilientreuhand e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	76,63 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	76,63 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 92,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.179,99 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	875,14 €
<b>Kaltmiete</b>	1.072,72 €
<b>Betriebskosten:</b>	197,58 €
<b>USt.:</b>	107,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Dominik Maitz**

MAITZ Immobilien treuhand e.U.  
Hackenbergweg 14/3



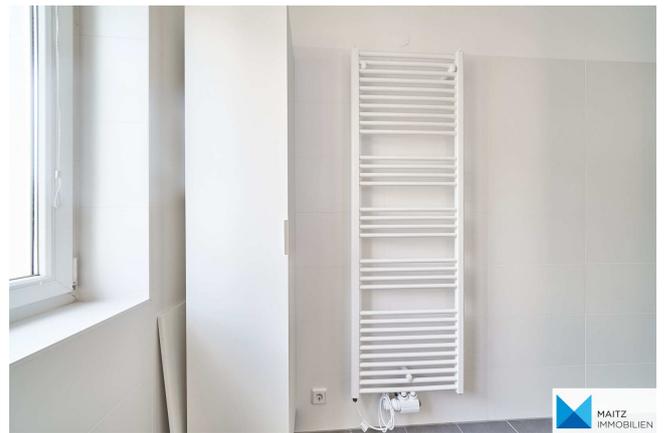
 MAITZ  
IMMOBILIEN



 MAITZ  
IMMOBILIEN

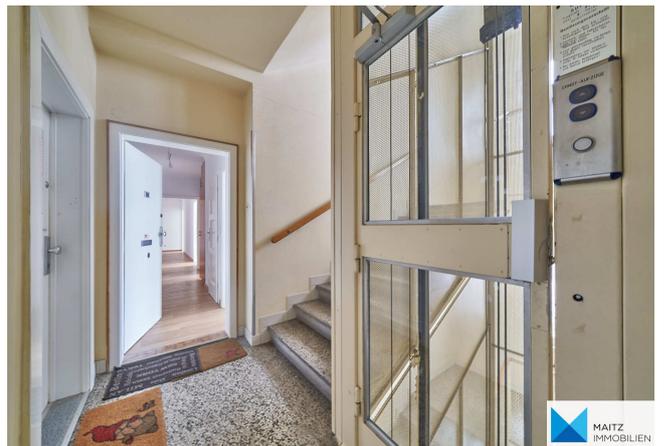


 MAITZ  
IMMOBILIEN

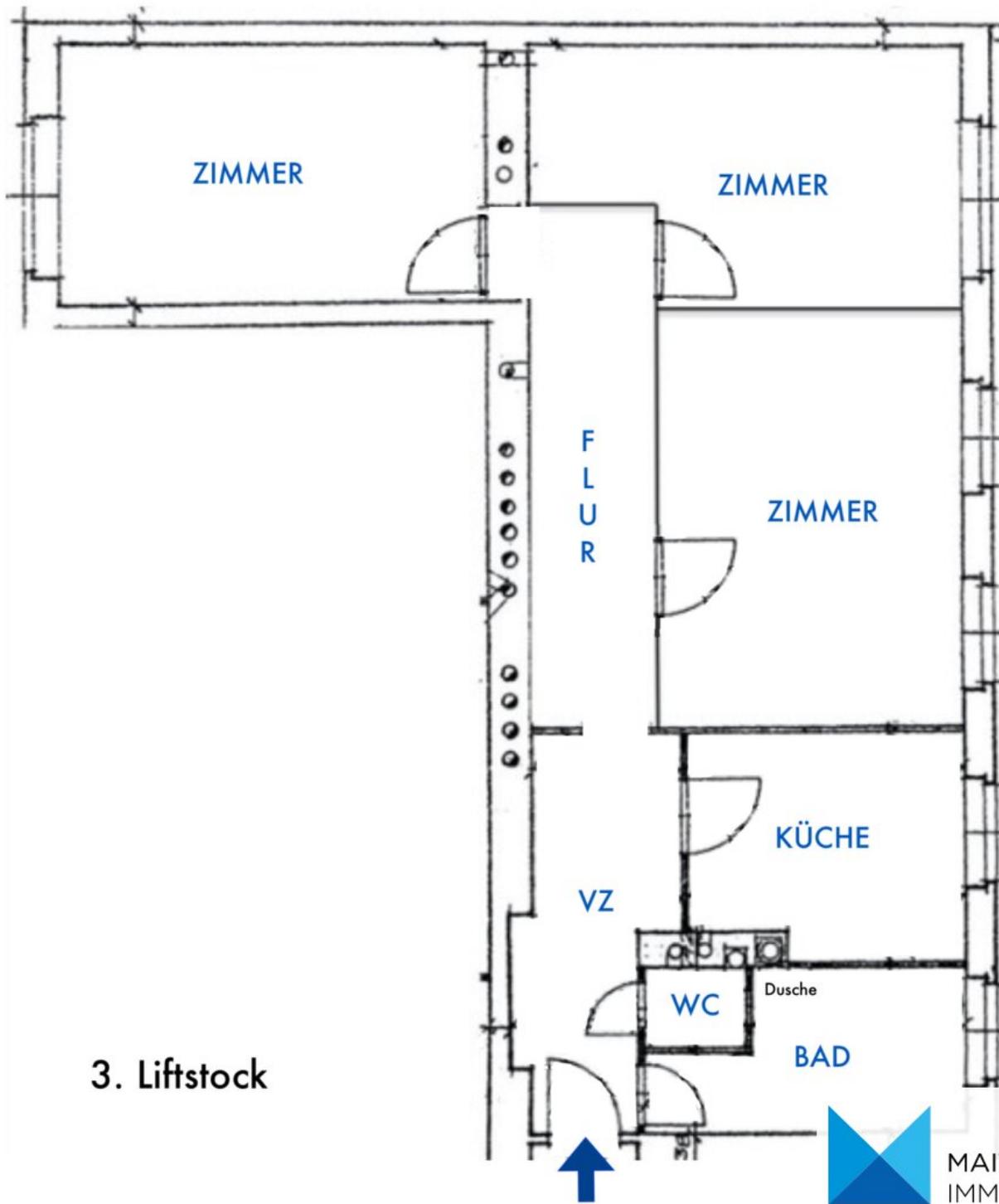












3. Liftstock

# Objektbeschreibung

English Description Below

**Beziehbar ab 1.1.2025**

**Diese helle Neubauwohnung im 3. Liftstock wurde erst im Jahr 2019 komplett saniert und befindet sich in gepflegtem Zustand.**

Sie bietet Platz für eine 3-köpfige Familie, wäre aber auch bestens für eine 3er-Studenten-WG geeignet.

**Der zentral begehbare Grundriss erstreckt sich über 76,6m<sup>2</sup>, bestehend aus:**

- + **Vorzimmer** mit Platz für Garderobe und Kommode
- + **3 Zimmer (15, 16, 17m<sup>2</sup>)**; davon zwei Räume in Hofruhelage
- + vollausgestattete **Küche**
- + schönes, helles **Badezimmer** mit Dusche, Handtuchtrockner, Waschtisch mit Unterbauschrank, Kasten, Waschmaschinenanschluss; Fenster im Bad!
- + separate **Toilette**
- + **Flur** mit Platz für Stauraum

Mit Ausnahme eines Zimmers sind alle Räume in den ruhigen Innenhof ausgerichtet.

Im Rahmen der letztmaligen Sanierung 2019 wurden die Böden erneuert, die Wände geweißt sowie Bad und Toilette komplett neu gestaltet.

## **Weitere Details:**

- \* neuwertige Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- \* Innenjalousien
- \* Gasetagenheizung
- \* Kellerabteil
- \* Fahrräder können im Hof abgestellt werden

## **Infrastruktur:**

Durch die Nähe zur **U3 Enkplatz** und **S-Bahn Geiselbergstraße** erreicht man sowohl die Innenstadt als auch den **Flughafen Wien** in unter 20 Minuten.

Mit der U-Bahn benötigen Sie nur etwa 15 Min zum Stephansplatz.

Mit dem Fahrrad gelangt man ebenfalls binnen 15 Min ins beliebte **Naherholungsgebiet Laaer Berg**, womit auch Naturfreunde auf Ihre Kosten kommen.

Der **Prater** ist nur ca. 15 Min mit dem Fahrrad entfernt und von doer sind Sie auch im Nu auf der **Donauinsel** und nahe der **Lobau**.

Das Nachtleben wird durch die in der Nähe befindliche "Szene Wien" und die Arena belebt.

**Mietkonditionen:**

Befristung auf 5 Jahre (Verlängerung in Aussicht)

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Vorzugsweise Nichtraucher und keine Haustiere.

Bitte beachten Sie, dass ein regelmäßiges Einkommen Voraussetzung für die Anmietung ist. Studenten können Bürgen namhaft machen.

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und sind telefonisch gerne auch an Wochenenden und Feiertagen für Sie erreichbar.**

---

**ENGLISH**

This bright new apartment on the 3rd floor was completely renovated only in 2019 and is in first-class condition.

It offers space for a family of 3, but would also be ideally suited for a student flat-share of 3.

The centrally accessible floor plan extends over 76.6m<sup>2</sup>, consisting of:

- + Anteroom with space for wardrobe and chest of drawers.
- + 3 rooms (15, 16, 17m<sup>2</sup>); two of which are in a quiet courtyard location
- + fully equipped kitchen
- + nice, bright bathroom with shower, towel dryer, washbasin with under cabinet, box, washing machine connection; window in the bathroom!
- + separate toilet
- + hallway with space for storage

With the exception of one room, all rooms face the quiet courtyard.

As part of the renovation in 2019, the floors were renewed, the walls were whitewashed and the bathroom and toilet were completely redesigned.

Other details:

- \* as good as new plastic windows with double glazing.
- \* interior blinds
- \* gas floor heating
- \* cellar compartment
- \* bicycles can be parked in the courtyard

Infrastructure:

Due to the proximity to the U3 Enkplatz and S-Bahn Geiselbergstraße you can reach both the city center and Vienna Airport in under 20 minutes.

By subway you need only about 15 min to Stephansplatz.

By bike you can also reach the popular recreation area Laaer Berg within 15 minutes, so that nature lovers will also get their money's worth.

The Prater is only about 15 minutes away by bike and from there you are also in no time on the Danube Island and near the Lobau.

The nightlife is enlivened by the nearby "Szene Wien" and the Arena.

Rental conditions:

Limited to 5 years (extension in prospect).

Deposit: 3 gross monthly rents

Preferably non-smokers and no pets.

Please note that a regular income is a prerequisite for renting.

Students can name guarantors.

We look forward to your inquiry and are available by phone even on weekends and holidays.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**NEU!**

**Selbstverständlich können Sie uns auch mit der Suche nach einer Wohnung gemäß Ihren persönlichen Wünschen beauftragen.**

**Auf Anfrage übersenden wir Ihnen gerne unser Formular für einen Suchauftrag.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap