

## **Möblierte Balkonwohnung mit 2 Zimmern bei der Mariahilfer Straße**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 583229**

**Eine Immobilie von Elisabeth Rohr Real Estate e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	62,55 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	68,48 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 26,28 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,78
<b>Gesamtmiete</b>	2.247,48 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.751,40 €
<b>Kaltmiete</b>	1.953,20 €
<b>Betriebskosten:</b>	171,90 €
<b>Heizkosten:</b>	85,13 €
<b>USt.:</b>	209,15 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

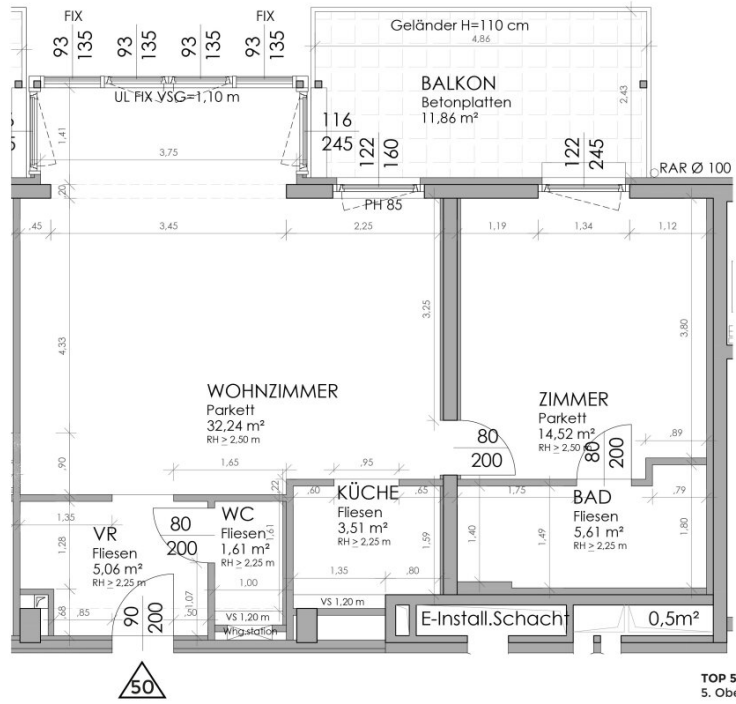








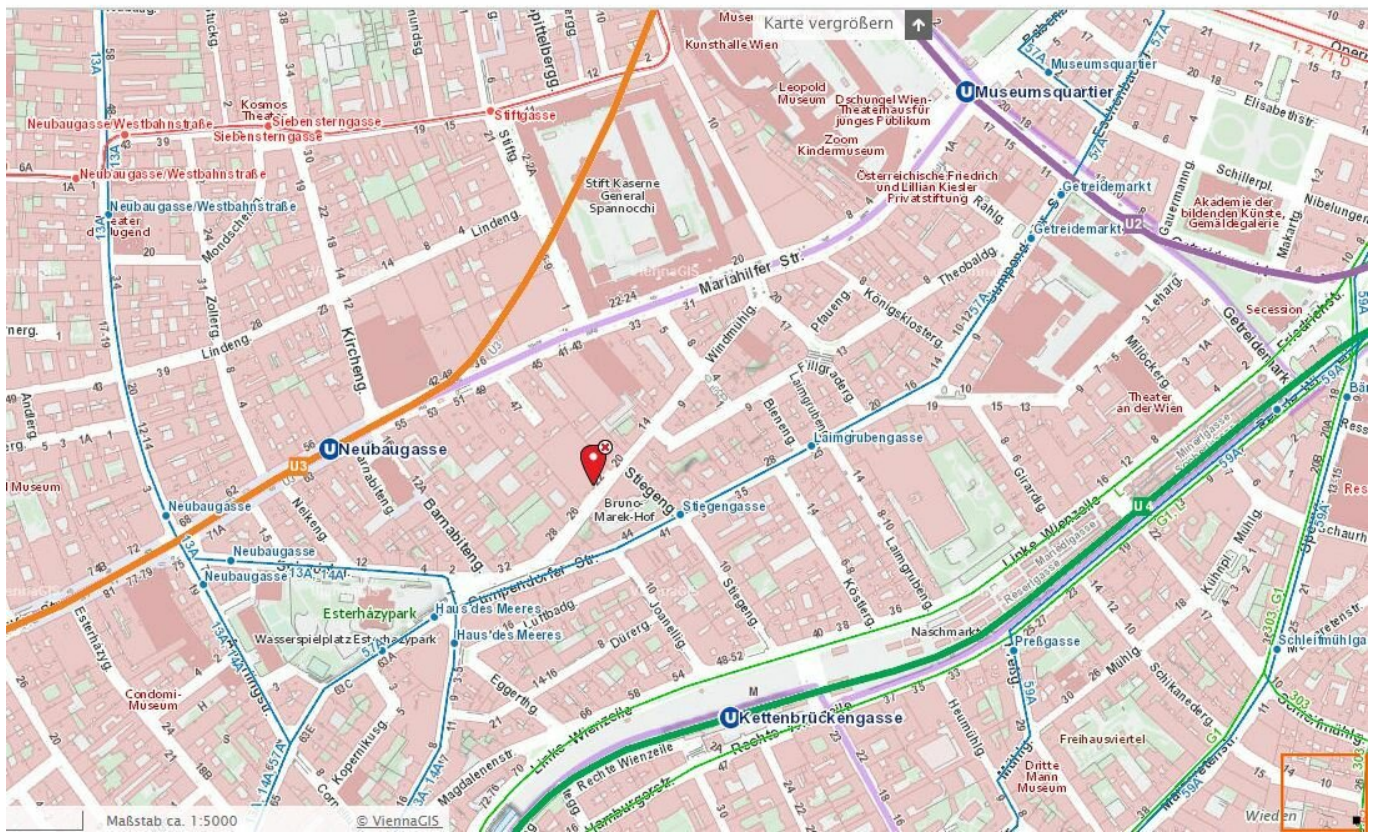




VR	Vorraum
AR	Abstellraum
SR	Schrankraum
UL	Unterflur
FIX	Fixverglasung
VSG	Verbund Sicherheitsglas
DFF	Dachflächenfenster
PH	Parapethöhe

Ausstattung gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges. Ausgenommen davon sind Sanitärgegenstände, wie Badewanne, Dusche, Waschtisch und WC, welche gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung Bestandteil unseres Angebots sind. Die sonstige dargestellte Möblierung hat symbolhaften Charakter. Änderungen der Küchenaufteilung vorbehalten. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße sind erforderlich! Druck- und Satzfehler sowie Irrtümer, geringfügige Änderungen aufgrund technischer Detailplanung vorbehalten. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.







## Objektbeschreibung

### **Koffer auspacken und wohlfühlen: Möbliert Wohnen in bester Wiener Lage!**

Im beliebten sechsten Bezirk, direkt bei der Mariahilferstraße auf der Höhe der Stiftgasse bieten wir Ihnen diese modern möblierte 2-Zimmer-Neubauwohnung. Die überkomplette und schöne, moderne Ausstattung lässt keine Wünsche offen.

Die Wohnung liegt in einem Wohnhaus, das erst vor wenigen Jahren aus einer ehemaligen Gewerbe-Immobilie entstanden und äußerst modern und hochwertig ist.

Jeder, der keine eigenen Möbel nach Wien bringen und trotzdem länger bleiben will, ist hier bestens aufgehoben, die Wohnung wird auf 5 Jahre befristet vermietet. Sie ist nicht nur komplett möbliert, der Vermieter stellt zusätzlich auch noch alle Dinge des täglichen Lebens zur Verfügung.

### **ALLE WOHN-HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK:**

**Die Raumaufteilung der Top 50 mit ca. 62,55 m<sup>2</sup> Fläche zuzüglich 11,86 m<sup>2</sup> Balkon gliedert sich wie folgt:**

- Vorraum
- Wohnzimmer
- Küche
- Schlafzimmer mit en suite Badezimmer und Waschmaschinenanschluss
- separate Toilette
- Balkon

### **Ausstattung - vollständige Möblierung:**

#### **Wohnzimmer:**

- Sofa
- 2 Sessel
- Couchtisch
- TV-Sideboard mit Flatscreen und Regal
- Esstisch mit 4 Stühlen
- Teppich
- Regal/Vitrine

#### **Küche:**

- maßgefertigte, halboffene Einbauküche inklusive aller Geräte (Ceranfeld,

- Dunstabzugshaube, Backrohr, Kühl-/Gefrierkombination, Spülmaschine)
- viel Stauraum in Ober- und Unterschränken
  - Wasserkocher, Toaster, Standmixer, Kaffeemaschine

#### **Vorraum:**

- Garderobe
- Schuhschrank
- Spiegel

#### **Schlafzimmer:**

- King-Size Bett
- Kleiderschrank
- Nachtsche

#### **En suite Badezimmer:**

- Badewanne
- Waschbecken
- Regal
- WC
- Spiegel
- Waschmaschinenanschluss mit Waschmaschine

#### **Sonstige Ausstattung:**

- Boden: Parkettböden (Eiche hell) in den Wohn- und Schlafräumen, Feinsteinzeugfliesen in Badezimmer, WC, Küche, Vorraum sowie Abstellraum, Betonplatten auf dem Balkon
- Heizung: Fußbodenheizung (Fernwärme)
- Beleuchtungskörper
- Waschmaschine, Staubsauger, Bügeleisen, Bügelbrett, Wäschekörbe etc.
- Badezimmer: Handtücher, Haartrockner und Seifenspender
- Balkonmöblierung
- Dekoration (Bilder, Vasen)
- Vorhänge
- Gegensprechanlage
- Klimaanlage
- Waschküche im Haus

In der Gesamtmiete ist ein monatliches Akonto für die Heizung - Stand 2024 - von € 47,72 zzgl. 20 % USt , Warmwasser € 31,95 zzgl.10% Ust. sowie für die Wartung und den Betrieb der Klima-Anlage € 5,52 zzgl. 20 % USt. inkludiert. Da uns die Betriebskosten für 2025

noch nicht vorliegen, kann es zu einer geringfügigen Erhöhung der Kosten kommen!

### **Lage und Infrastruktur:**

Die begehrte Lage hat für jeden etwas zu bieten - Kunst, Kulinarik und Shoppen - hier finden Sie alles, was Ihr Herz begehrt. Zahlreiche Bars und Lokale machen das Viertel besonders attraktiv für alle Altersklassen.

Des Weiteren finden Sie auf der Mariahilfer Straße weit mehr als nur die Geschäfte des täglichen Bedarfs. Auch bei der Auswahl an Restaurants, Cafés und Bars wird Ihnen hier nicht langweilig. Und auch Kindergärten wie Volksschulen findet man im 6. Bezirk einige, sodass man diese auch nach seinen persönlichen Bedürfnissen aussuchen kann. Die Technischen Universität, sowie den Campus FH Wien erreichen Sie bequem mit der U-Bahn. Diverse Ärzte, sowie das Krankenhaus der barmherzigen Schwestern erreichen Sie ebenfalls in nur wenigen Minuten.

### **Verkehrsanbindung:**

- U3 - Neubaugasse - Eingang Kirchengasse
- U4 - Kettenbrückengasse
- 13A, 14A, 57A

### **Parken:**

Parkpickerl: von 9:00 bis 22:00

(<https://www.wien.gv.at/verkehr/parken/kurzparkzonen/bezirk06.html>)

Parkgaragen: WIPARK-Garage Windmühlgasse, angrenzend an den Innenhof.

Es ist uns ein Anliegen, Sie mit sämtlichen Informationen zu versorgen, die für Sie sinnvoll und nützlich sein könnten. Jeder hat aber andere Prioritäten. Sollten Sie zu einem bestimmten Thema mehr Informationen wünschen, übermitteln wir diese gerne oder recherchieren für Sie!

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich zeigen zu dürfen.

Ihr Team von Elisabeth Rohr Real Estate

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap