

**ERSTBEZUG nach Sanierung: 2 Zimmer mit separater  
Küche nahe Karmelitermarkt!**



**Objektnummer: 3738**

**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Große Sperlgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1958
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,30 m <sup>2</sup>
Gesamtmiete	1.398,00 €
Kaltmiete (netto)	1.291,75 €
Kaltmiete	1.388,34 €
Betriebskosten:	96,59 €
USt.:	9,66 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Radisa Paunovic**

PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE

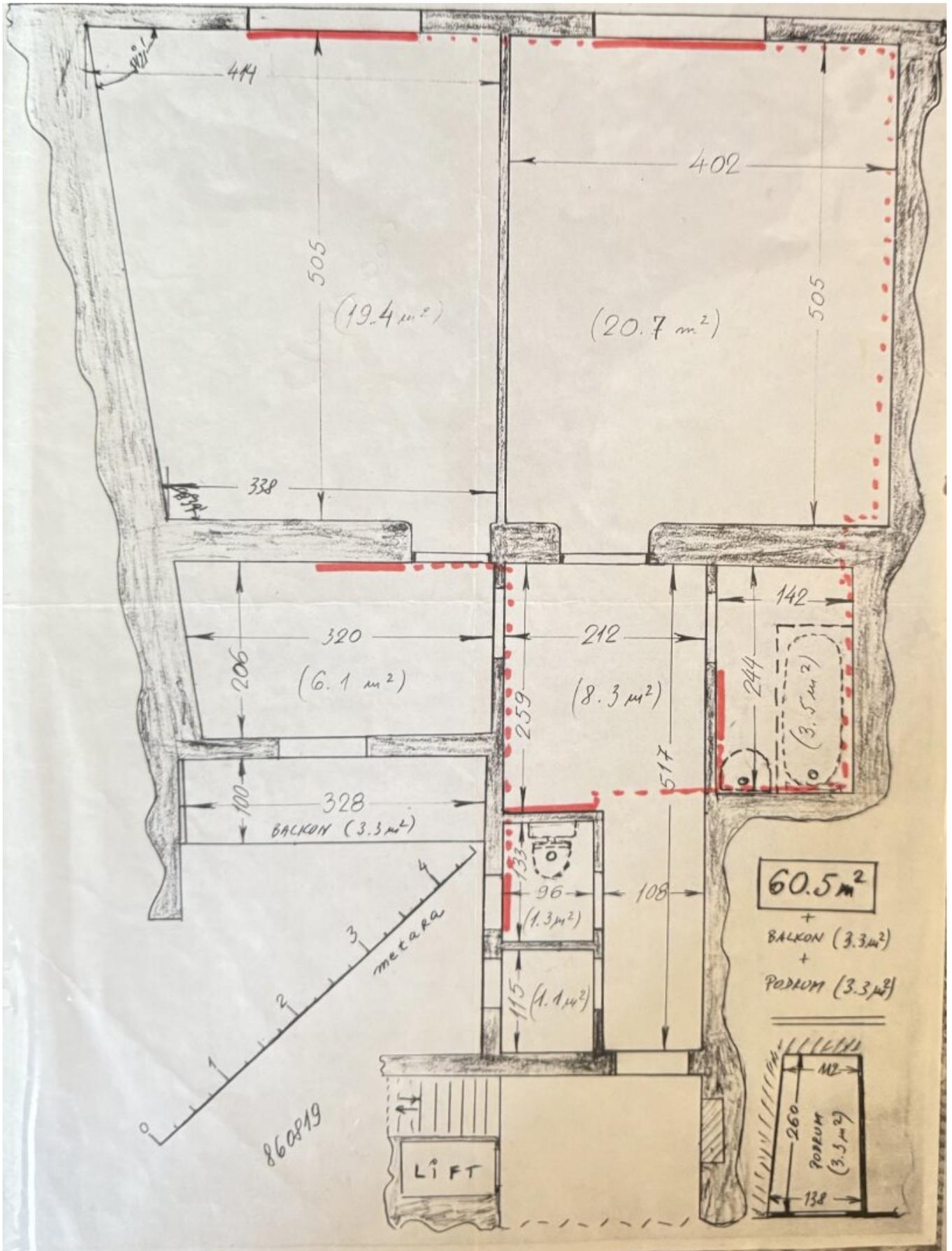












## Objektbeschreibung

### **Willkommen zur eleganten 2-Zimmer-Erstbezugs-Neubauwohnung (nach Sanierung) mit separater Küche nahe dem Karmelitermarkt und Schwedenplatz!**

Der Erstbezug garantiert Ihnen frischen Charme und moderne Ausstattung. Es ist auch alles zentral begehbar. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und ermöglicht Ihnen, Ihre persönlichen Wohnideen kreativ umzusetzen. Somit ist diese Wohnung ideal für Singles oder Paare!

Vermietet wird ab sofort hier diese äußerst qualitativ generell sanierte 2-Zimmer-Wohnung (Wohnzimmer mit ca. 21 m<sup>2</sup> und Schlafzimmer mit ca. 19,4 m<sup>2</sup>) plus hofseitiger Balkon mit 3,3 m<sup>2</sup>. Die Wohnung liegt im höherem Liftstock und hat eine Wohnfläche von ca. 61 m<sup>2</sup> aufgeteilt auf zwei große, lichtdurchflutete Zimmer.

Sobald Sie den großzügigen Eingangsbereich betreten, werden Sie vom geräumigen Vorraum begrüßt, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Linkerhands befindet sich der Abstellraum mit Fenster zum Innenhof. Hier ist auch ein Waschmaschinenanschluss installiert worden. Daneben liegt das separat angelegte WC mit Handwaschbecken. Das Bad befindet sich rechts. Das Badezimmer bietet Ihnen den Komfort, den Sie sich nach einem langen Tag wünschen. Hier wurde ebenso alles komplett erneuert und eine moderne bodenebene Dusche, Waschbecken und Spiegelschrank, sowie eine neue Gasheizung eingebaut.

Vom Vorraum links befindet sich die hochwertige Einbauküche als zentraler Teil dieser Wohnung. Sie lädt zu kulinarischen Abenteuern ein und ist der perfekte Ort, um Ihre Gäste zu bewirten. Die Küche ist hochwertig ausgestattet mit jeglichen Geräten des täglichen Bedarfs: Backrohr, Induktionsherd, Dunstabzug, Kühlschrank, Tiefkühler, Geschirrspüler, Steinplatte. Von hier aus, ist auch der Zugang zum Balkon gegeben, der einen besonderen Highlight dieser Wohnung bildet, und auf dem Sie die frische Luft und die Ruhe im Innenhof genießen können.

Ihre Fahrräder können Sie im Innenhof bzw. Keller lagern.

Ein Kellerabteil wird dem Mieter selbstverständlich zur Verfügung gestellt.

Im Haus gibt es auch eine Waschküche vorhanden.

### **Lage:**

Diese Wohnung bietet nicht nur ein elegantes Interieur, sondern auch eine erstklassige Lage in Wiens. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie sowohl das pulsierende Zentrum als auch den idyllischen Augarten und den Donaukanal. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr könnte nicht besser sein, da sich die U-Bahnstationen Taborstraße U2 und die U1 Nestroyplatz bzw. Schwedenplatz und Schottenring U2 / U4 in unmittelbarer Nähe befinden. Von dort aus gelangen Sie mit den U-Bahnlinien U1 und U2 in nur wenigen Minuten zum Stephansplatz oder zu den erholsamen Naherholungsgebieten wie der Donauinsel und der Alten Donau. Auch die Wirtschaftsuniversität Wien (WU) ist sowohl zu Fuß als auch mit dem Bus oder dem Fahrrad in kurzer Zeit erreichbar, was diese Wohnung besonders attraktiv für Studenten und Berufstätige macht. Darüber hinaus finden Sie eine Vielzahl von Geschäften, Restaurants und Nahversorgern direkt vor Ihrer Haustür. Der nahegelegene Karmelitermarkt lockt mit gemütlichen Cafés und einer vielfältigen Auswahl an Geschäften.

### **Konditionen:**

Vermietet wird ab **sofort auf 3 Jahre**;

**Kündungsverzicht: 1 Jahr; Kündigungsfrist: 3 Monate**;

**Gesamtmiete** (inkl. Betriebskosten, Lift, sowie der anteiligen Steuern): **€ 1.398,--**

**Kautions:** € 5.000,-- // **Mietvertragserstellungskosten:** € 360,--

Heizung und Warmwassererwärmung erfolgen auf Gas.

**Gas und Strom** werden auf den Mieter umgemeldet und die Kosten nach Verbrauch selber getragen.

TV und Internet sind nach Bedarf selbst an- und wieder abzumelden.

Ein Abschluss einer Haushaltsversicherung wird vor dem Einzug 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: [office@pr-immobilien.at](mailto:office@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) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap