

**Zwei- Zimmer Neubauwohnung mit 9,63 m2 Loggia, in der  
Boerhaavegasse in unmittelbar Nähe zur Klinik  
Landstraße!**



**Objektnummer: 5547**

**Eine Immobilie von Immobilienquartier**

## Zahlen, Daten, Fakten

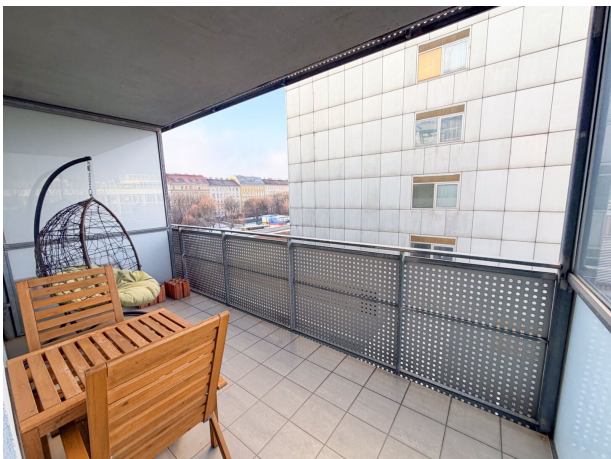
<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	53,57 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	63,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 48,59 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,25
<b>Gesamtmiete</b>	1.100,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	985,10 €
<b>Kaltmiete</b>	1.089,55 €
<b>Betriebskosten:</b>	104,45 €
<b>USt.:</b>	10,45 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Bigus**

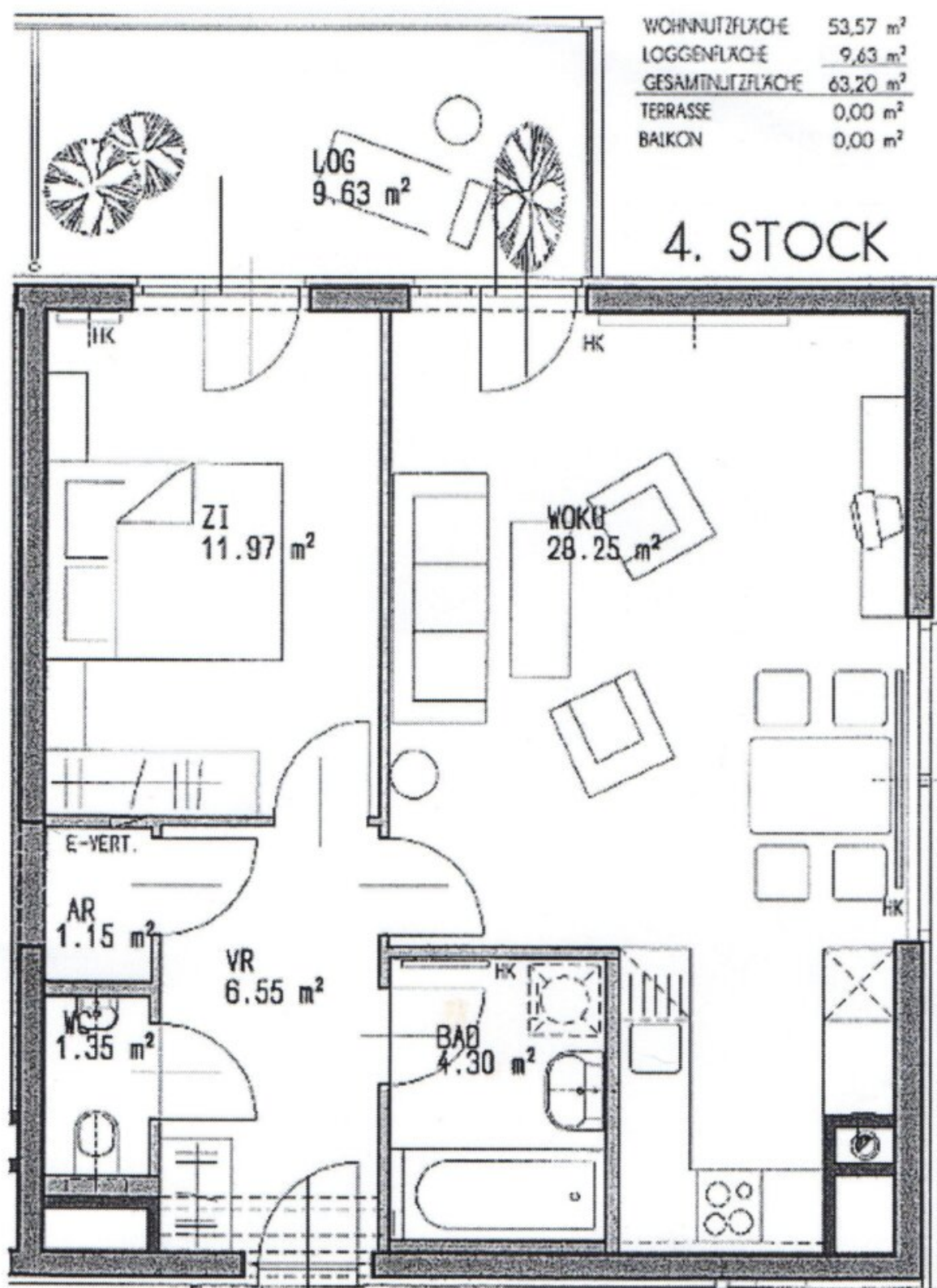












## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine **53,57 m<sup>2</sup>** große 2-Zimmer-Wohnung im barrierefreien **4. Liftstock** mit einer **9,63 m<sup>2</sup> großen Loggia**.

Die Mietwohnung befindet sich in einem Neubauwohnhaus Baujahr 2000 in der **Boerhaavegasse im 3. Wiener Gemeindebezirk**, in unmittelbarer Nähe zur Klinik Landstraße (ehem. Rudolfstiftung).

Die Wohnung ist derzeit noch bewohnt und kann **ab 1. März 2026** bezogen werden. **Besichtigungen sind ausschließlich nach Terminvereinbarung mit dem derzeitigen Mieter möglich.**

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:

- ein Vorraum von dem alle Räume separat begehbar sind
- eine großzügige 28,25 m<sup>2</sup> große Wohnküche mit Zugang zur 9 m<sup>2</sup> großen Loggia
- ein 11,97 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer ebenfalls mit Zugang zur Loggia
- ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- ein separates WC
- ein Abstellraum

Beheizt wird das Objekt mittels **Fernwärme**. In den Wohnräumen sind Parkettböden verlegt, das Badezimmer ist verfließt. Ein zirka 2 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil ist der Wohnung zugeteilt. Ein **Garagenplatz** kann im Haus angemietet werden.

### Hauptmietvertrag befristet auf 5 Jahre

Miete inkl. BK und Ust: **1.100,- Euro**

Kaution: 3.500 Euro

**Beziehbar ab 01.03.2026**

Für Besichtigungstermine bzw. weitere Informationen kontaktieren Sie bitte **Herrn Bigus** unter **0699 / 12 47 15 92** oder per Email **bigus@immobilienquartier.at**.

**Für einen Besichtigungstermin bitten wir ausdrücklich um Voranmeldung per E-Mail/Anfrage. Wir bitten Sie Ihren Namen und Anschrift anzuführen.**

**Bitte lassen Sie mir gerne vorab ausreichend Detailinformationen über Ihre Person zukommen oder/und schalten Sie Ihr vollständiges Mietprofil für mich frei.**

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 <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap