

Exposé

Wohnung in Wien

**Top-Lage: 3-Zimmer Nähe Belvedere/Hbf, U1!
Provisionsfrei. Ideal für WG, Botschafter & Familien**



Objekt-Nr. OM-410308

Wohnung

Vermietung: **1.525 € + NK**

Ansprechpartner:
Manuel

Rainergasse 7
1040 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	1968	Übernahme	ab Datum
Etagen	7	Übernahmedatum	01.12.2025
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	68,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	165 €	Etage	4. OG
Mietsicherheit	5.000 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Urban wohnen – alles vor der Tür!

Diese frisch sanierte 3-Zimmer-Wohnung im 4. Liftstock ist perfekt für alle, die zentral leben wollen: nur 2–3 Gehminuten zur U1 und wenige Schritte zum Hauptbahnhof oder Schloss Belvedere. Ideal für Studenten (WGs), Paare oder Familien – mitten in Wien und trotzdem angenehm ruhig dank der Innenhoflage und der neuen 3-fach verglasten Fenster.

Fakten Highlights:

- Wohnfläche: ca. 68 m²
- 3 Zimmer: großzügige offene Wohnküche (im Zuge der Umbaumaßnahmen im November vergrößert), Schlafzimmer, Arbeits-/Gästezimmer
- Modernes Bad mit großer Dusche
- 3-fach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden, Insekenschutz
- Hochwertiger Eiche Parkettboden
- Neue Gastherme (Junkers) & Heizkörper
- Lift, neu saniertes Kellerabteil mit neuer Brandschutztür (ca. 5 m² Stauraum) sowie frisch gestrichenen Wänden und Boden, Waschküche, Fahrradabstellraum

Ausstattung

Küche - Möblierung:

- Wohnung wird unmöbliert übergeben
- Neue, moderne Einbauküche wird am 24. Oktober 2025 geliefert – praktisch geplant und in die vergrößerte Wohnküche integriert
- Neue Garderobennische im Eingangsbereich sorgt für zusätzlichen Platz und Stauraum
- Fotos mit Möbeln sind nur zur Inspiration (virtuelle Einrichtung)

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Aufzug

Sonstiges

Gesamte monatliche Kosten (inkl. MwSt.):

$$\text{€ } 1.430,00 + \text{€ } 95,00 + \text{€ } 165,00 = \text{€ } 1.690,00 \text{ brutto}$$

- Energie (Richtwerte): Strom ca. € 30/Monat, Gas ca. € 70–100/Monat (abhängig vom Verbrauch)

- Keine Maklerprovision – direkt vom Eigentümer

Warum du hier einziehen willst:

- ✓ Mega-Anbindung: U1, Straßenbahn & Bus in Minuten erreichbar
- ✓ Belvedere, Botanischer Garten, Hauptbahnhof direkt vor der Tür
- ✓ Erstbezug nach Sanierung – inklusive Umbaumaßnahmen im November mit vergrößerter Wohnküche und praktischer Garderobennische

- ✓ Modernes, sicheres Kellerabteil mit neuer Brandschutztür und zusätzlichem Stauraum
- ✓ Perfekt für Studenten, Paare oder Homeoffice
- ✓ Provisionsfrei = sofort sparen

Schreib uns gleich hier und sichere dir einen Besichtigungstermin.

Lage

Lage, Lage, Lage:

- 2–3 Min. zur U1-Station – in 5 Min. am Stephansplatz
- Hauptbahnhof Wien fußläufig
- ideal für Pendler und Reisende
- Schloss Belvedere, Botanischer Garten ums Eck
- Einkauf – Nahversorgung perfekt: Billa, Spar, Hofer und Drogerien in kurzer Gehdistanz
- Restaurants, Cafés, Bars und Take-aways in der Umgebung
- Uni & FH mit Öffis schnell erreichbar

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	240,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C

Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer virtualisiert



Küchenfront

Exposé - Galerie



Schlafzimmer virtualisiert

Exposé - Galerie



Aussicht aus dem Schlafzimmer



Vorzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer virtualisiert

Exposé - Galerie



Arbeits- Schlafzimmer



Arbeitszimmer virtualisiert

Exposé - Galerie



Aussicht aus dem Arbeits- SZ

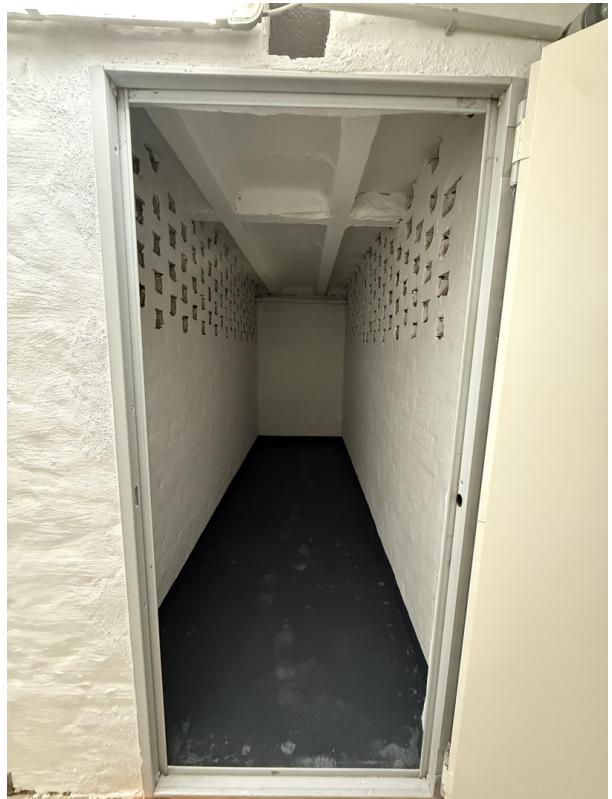


Gebäude

Exposé - Galerie



Kellerabteil Brandschutztür

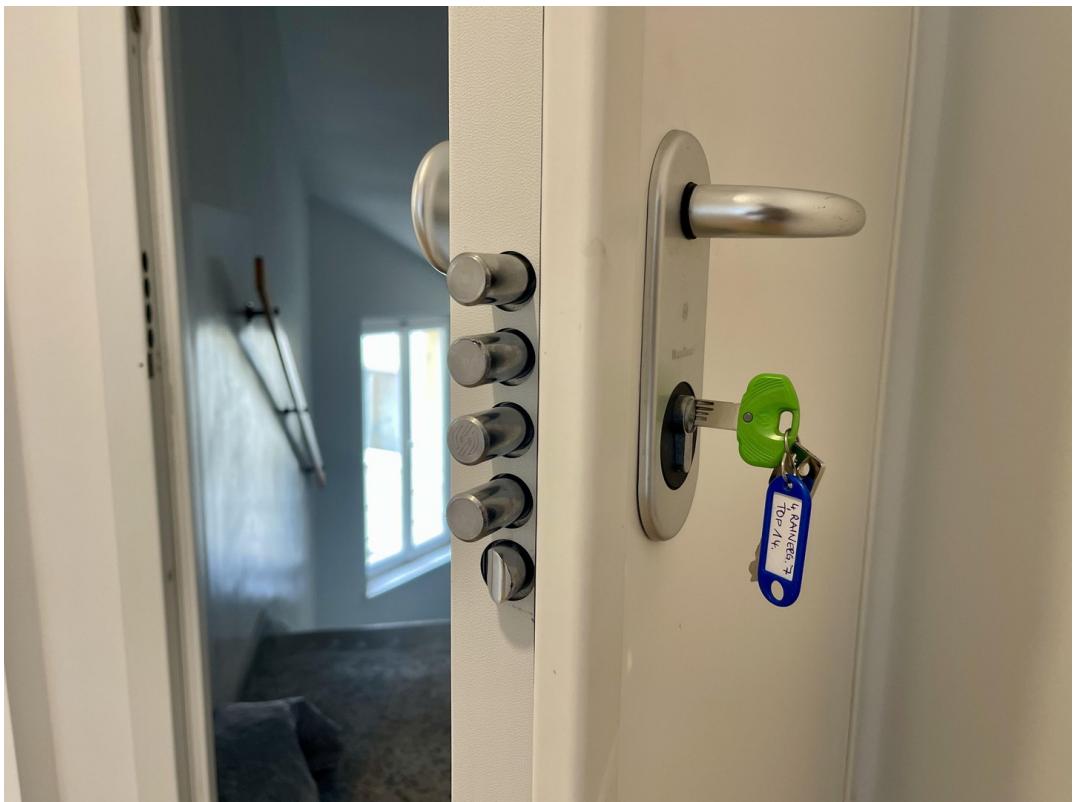


Kellerabteil



Detail: Heizkörper

Exposé - Galerie



Detail:Wohnungseingangstür WK3

Exposé - Grundrisse



Grundriss nach Umbau