

# Exposé

## Wohnung in Wien

**Ruhige, verkehrsgünstige 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Innenhoflage im modernen Passivhaus**



Objekt-Nr. OM-416125

### Wohnung

Vermietung: **1.300 € + NK**

1020 Wien  
Wien  
Österreich

Baujahr	2009	Mietsicherheit	3.900 €
Zimmer	2,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	56,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	62,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ruhige, verkehrsgünstige 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Innenhoflage im modernen Passivhaus

Nähe WU & Vorgartenmarkt – Warmmiete pauschal 1.300 €

Modern wohnen im trendigen Stuwerviertel (1020 Wien): Diese hochwertige 2-Zimmer-Passivhaus-Wohnung liegt in der ruhigen Jungstraße und vereint urbanes Leben, Erholung und hervorragende Infrastruktur – ideal für berufstätige Singles oder Paare.

Modernes Passivhaus mit hohem Wohnkomfort

- 3. Stock mit Lift
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
  - frische Luft & angenehmes Raumklima, keine Feuchtigkeit
- Gemeinschaftsgarten
- Kellerabteil & Fahrradraum inklusive

## Ausstattung

Durchdachte Raumaufteilung (56 m<sup>2</sup> + 6 m<sup>2</sup> Balkon)

- Heller Wohn-Essbereich mit moderner Küche (ca. 27 m<sup>2</sup>)
- Geräumiges Schlafzimmer mit Platz für Kasten & Schreibtisch (ca. 13 m<sup>2</sup>)
- Balkon mit Blick in den ruhigen Innenhof (Baumkronen & Gründerzeithaus)
- Bad mit Badewanne, Handtuchwärmer & Waschmaschinenanschluss
- Separate Toilette
- Praktischer Abstellraum mit Regalen
- Weitgehend unmöbliert (Küche & Beleuchtung vorhanden)

### Fußboden:

Laminat

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Kosten & Konditionen

- Warmmiete: 1.300 €
- ✓ inkl. Betriebskosten
- ✓ inkl. Heizung & Warmwasser
- Bezugsfrei ab Jänner 2026
- Befristung: 3 Jahre
- Kauktion: 3 Monatsmieten
- Nichtraucher, keine Haustiere

## **\*\* Fazit**

Eine seltene Gelegenheit in der Jungstraße: absolute Ruhe durch Innenhoflage, Balkon mit Grünblick, moderne Passivhausqualität und klar kalkulierbare Gesamtkosten – nahe WU & Vorgartenmarkt.

Kontaktieren Sie uns für einen Besichtigungstermin:

miete.jungstr@gmx.com

## **Lage**

Top-Lage – Stuwerviertel

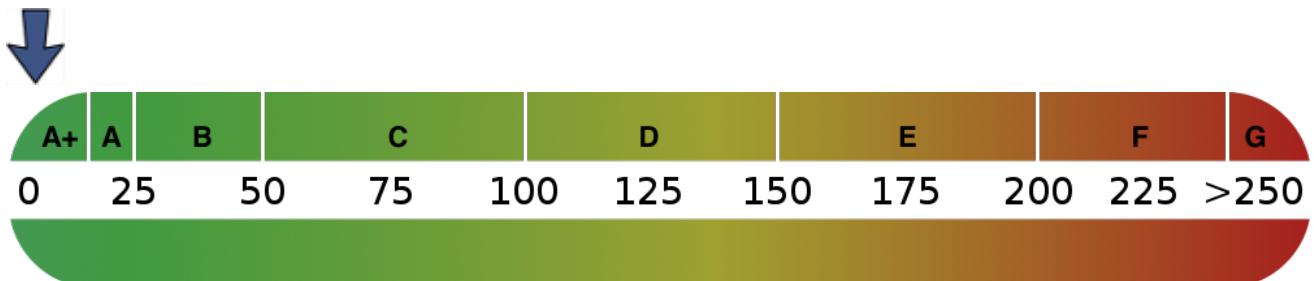
- Jungstraße – ruhige Wohnlage nahe WU & Vorgartenmarkt
- Wirtschaftsuniversität Wien fußläufig erreichbar
- Vorgartenmarkt mit Cafés & Kulinarik ums Eck
- U1 & U2 in unter 10 Gehminuten
- Bus & Bim in unmittelbarer Nähe
- Prater & Donauinsel in wenigen Minuten per Rad
- Supermärkte (z. B. Spar) und Bäckerei um die Ecke
- Innenstadt rasch mit der U-Bahn erreichbar

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	6,24 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohnzimmer 2

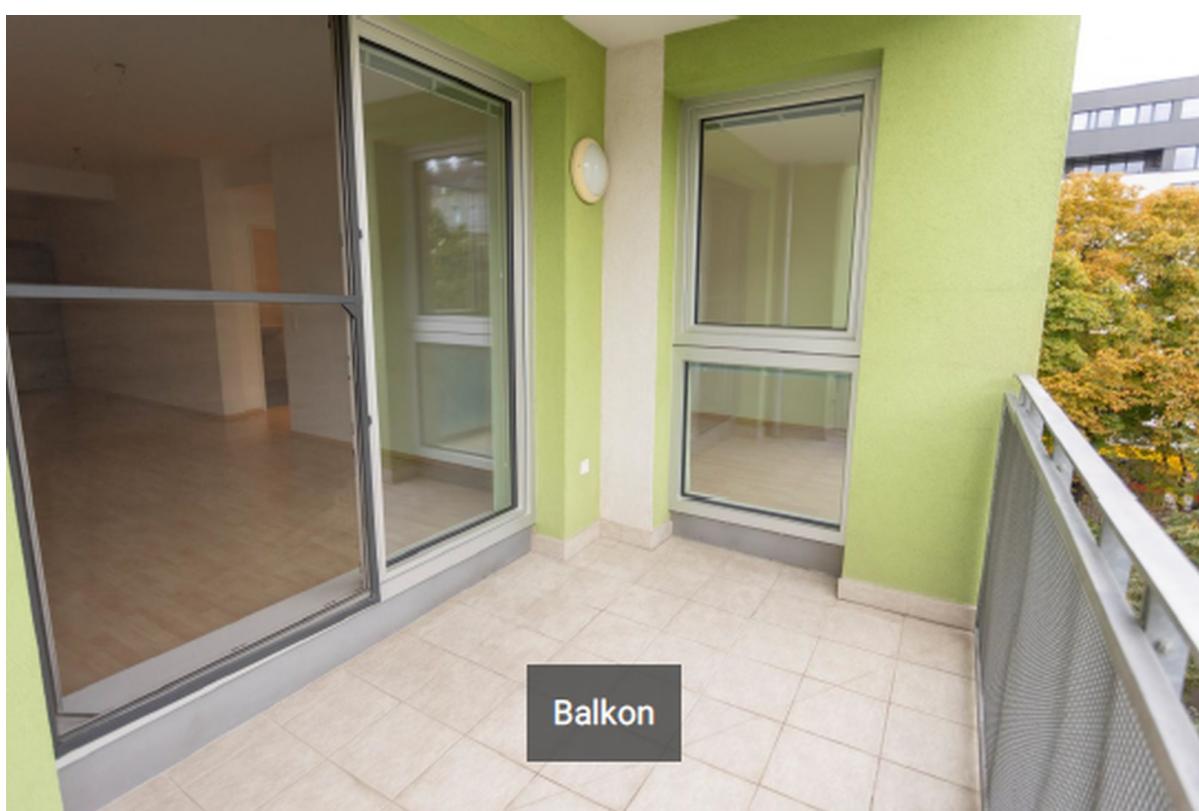
# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Balkon



Balkon

Balkon 2

# Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Badezimmer

# Exposé - Galerie

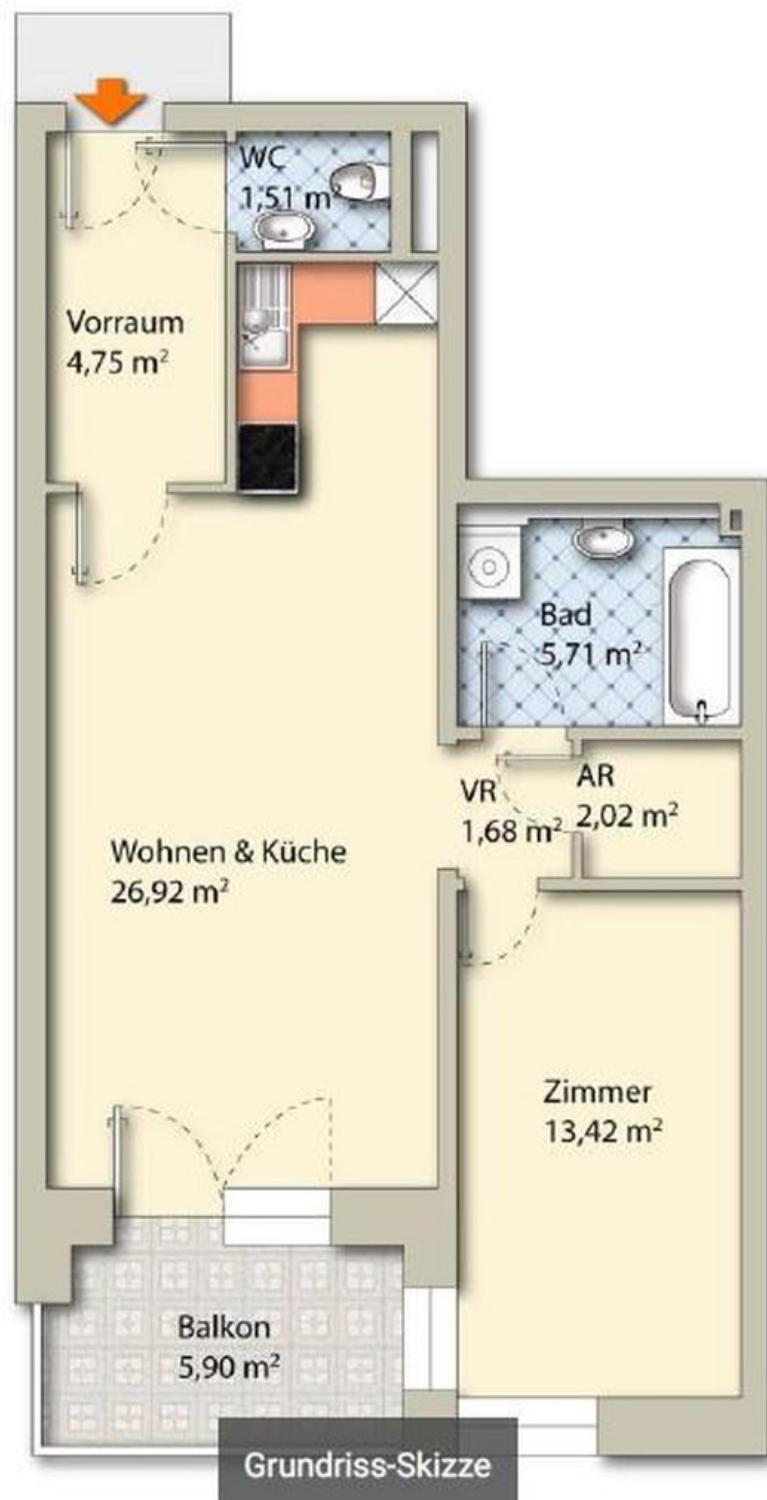


Badezimmer 2



Abstellraum

# Exposé - Grundrisse



Grundriss