

Exposé

Wohnung in Wien, 20. Bezirk, Brigittenau

++ NEU ++ Loggiawohnung ++ Zentrale Lage ++ U6-Nähe ++



Objekt-Nr. OM-438310

Wohnung

Vermietung: **664 € + NK**

Universumstrasse
1200 Wien, 20. Bezirk, Brigittenau
Wien
Österreich

Baujahr	1970	Mietsicherheit	2.600 €
Etagen	6	Übernahme	ab Datum
Zimmer	1,50	Übernahmedatum	01.05.2026
Wohnfläche	40,00 m²	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	45,80 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	143 €	Etage	2. OG
Heizkosten	57 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine charmante 1-Zimmer-Wohnung im 2. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses in der Universumstrasse, 20. Bezirk.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von 40,38 m² und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Sie umfasst eine separate Küche sowie einen großzügigen Wohn-/Schlafbereich mit angenehmem Wohnkomfort.

Ein besonderes Highlight ist die in den ruhigen Innenhof gelegene Loggia mit 5,49 m², die zum Entspannen einlädt. Zusätzlichen Stauraum bietet ein Kellerabteil.

Die Lage besticht durch ihre ruhige Umgebung bei gleichzeitig zentraler Position – die öffentlichen Verkehrsmittel (U6, S-Bahn, Straßenbahnlinie 2, Bus 5A und 37A) sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Wohnung:

- heller Vorraum
- Wohn/Schlafzimmer
- Separate Küche mit E-Herd, Ceranfeld, Geschirrspüler, Tief-/Kühlschrank,....
- Bad mit Badewanne
- separates WC
- Abstellraum mit Waschmaschinen-Anschluss
- Loggia in den ruhigen Innenhof
- Kellerabteil (3 m²)

Objekt:

- 2. Liftstock, alle Fenster in den ruhigen Innenhof
- Gesamtfläche: 45,8 m² (Wohnfläche: 40,38 m², Loggia: 5,49 m²)
- sehr gepflegte Waschküchen im EG
- Fahrrad- und Kinderwagenraum

Sehr gute Verkehrsanbindung:

- U-Bahn (U6 „Dresdner Strasse“);
- Schnellbahn („Traisengasse“ S1, S2, S3, S7; ÖBB)
- Straßenbahn (Linie 2);
- Bus (5A, 37A);

Zentrale Lage:

in der Nähe der Donauinsel, des Augarten, des Millenium Tower, der WU, der FH Technikum Wien; Einkaufsmöglichkeiten, Kino und Lokale

Mietkonditionen:

- Gesamtmiete + Betriebskosten inkl. Ust.: 798 €/Monat
- Bruttomiete: 664 €/Monat
- Brutto-BK: 134 €/Monat

- Zusätzliche Kosten:
- Brutto-Heizung (z.Zt.: 57 €): nach Verbrauch
- Haushaltsversicherung (z.Zt.: 9 €)
- Strom: nach Verbrauch
- Verfügbar ab 01. Mai 2026
- Befristung des Mietvertrags: 5 Jahre (Verlängerungsmöglichkeit)
- Kaution: 2600 EUR
- KEINE Maklergebühr

Gesucht wird eine verlässliche Mieterin oder ein verlässlicher Mieter:

- mit gesichertem Einkommen (Nachweis der letzten 3 Gehaltsnachweise;
- Nichtraucher/-in
- ohne Haustiere

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

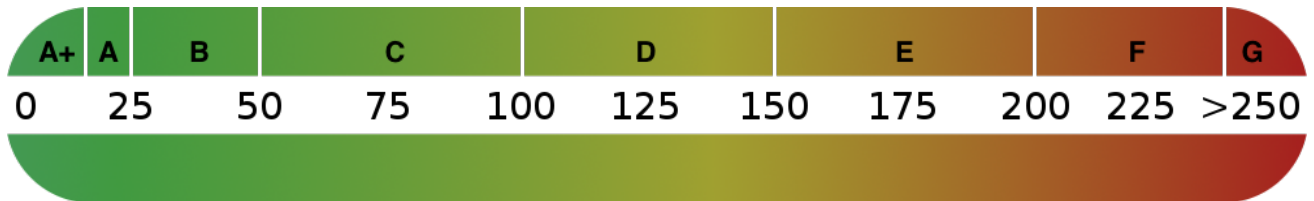
Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	49,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

