

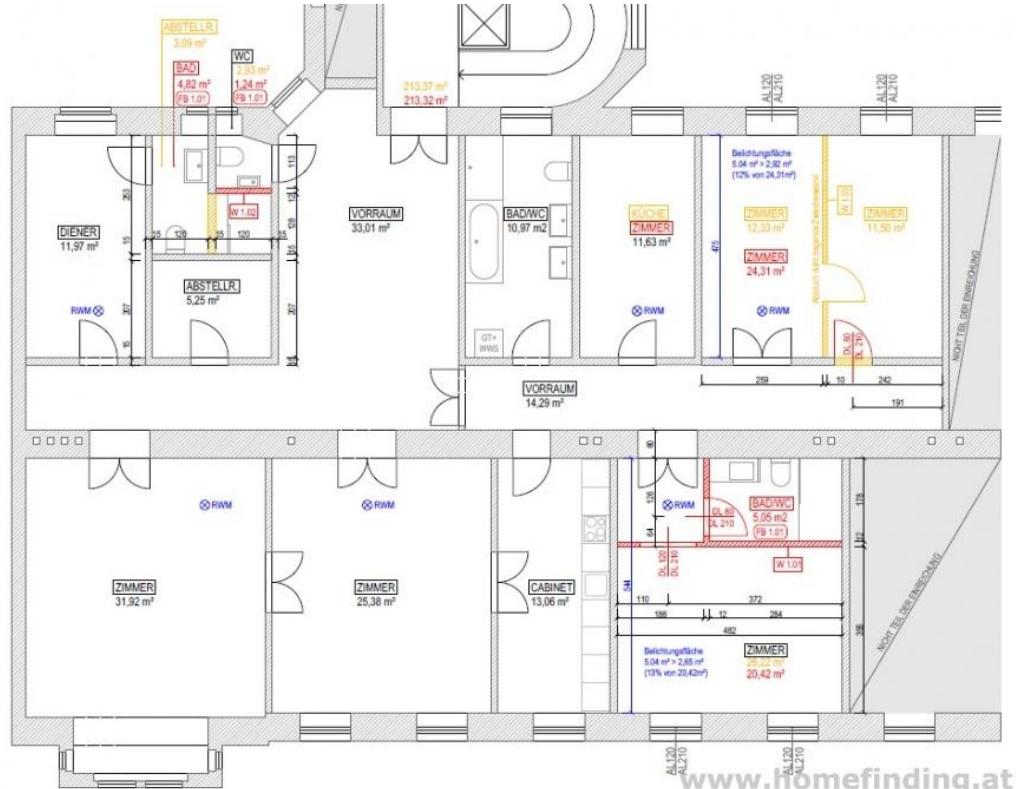
# Erstbezug: generalsanierte Wohnung nahe Argentinierstraße - unbefristet



► 1040 Wien, Nähe: Favoritenstraße, Paulnergasse, Argentinierstraße

**€ 5.006,20/Monat**

## Pläne



## Zur Immobilie

beziehbar: April/ Mai 2026

Diese sehr hübsche generalsanierte Mietwohnung befindet sich in zentraler ruhiger Lage in Gehdistanz zum Karlsplatz/ Oper.

### LAGE

Die Wohnlage bietet eine umfassende Nahversorgung: Geschäfte, Restaurants, Supermärkte, Naschmarkt etc sind zu Fuß erreichbar.

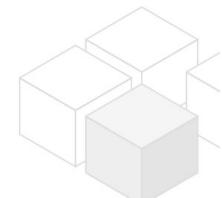
### ÖFFIS

U1,U2 und U4

### OBJEKT

Die Wohnung selbst hat folgende Räume:

- .zentrales Vorzimmer
- .Wohnzimmer
- .Esszimmer
- .separate Küche mit Fenster
- .Schlafzimmer mit Bad (Dusche, WC)
- .zweites großes Schlafzimmer
- .ein kleineres Schlafzimmer
- .Badezimmer (Wanne, Dusche, WC, Fenster)
- .viertes Schlafzimmer mit Bad (Dusche, WC)
- .Gäste-WC
- .Abstellraum



### AUSSTATTUNG

- .generalsaniert
- .Parkett- und Fliesenböden
- .Ein Garagenplatz kann separat angemietet werden

### KOSTEN

Miete: inkl BK, inkl MwSt

Kaution: € 15.000,00

Der Makler vertritt ausschließlich den Vermieter. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

## Allgemeines

---

Objektnummer	11755
Immobilientyp	Wohnung

## Kosten

---

Nettomiete	€ 4.000,-
Bruttomiete	€ 4400
Betriebskosten brutto	€ 606.2
Gesamt miete	€ 5.006,20

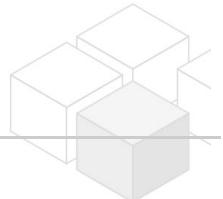
Kaution € 15000

## Basisdaten

Wohnfläche	214.55m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	6
Bad	3
WC	4
Alter	Altbau
Zustand	sehr gut
Verfügbar ab	April/ Mai 2026
Vertragsart	unbefristet

## Ausstattung

Heizungsart	Etagenheizung
Boden	Parkettboden
Parken	--
Küche	ja
Lift	ja



## Angaben zum Energieausweis

HWB (kWh/m<sup>2</sup>/Jahr) 214.55

## Lage

Verkehrsanbindung U1, U2, U4, D  
Nähe Favoritenstraße, Paulnergasse, Argentinierstraße