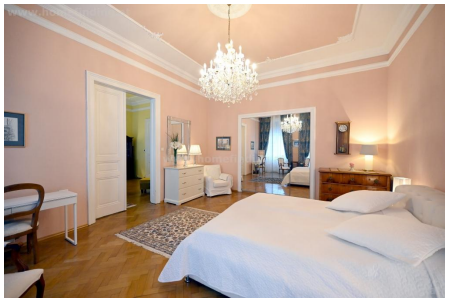
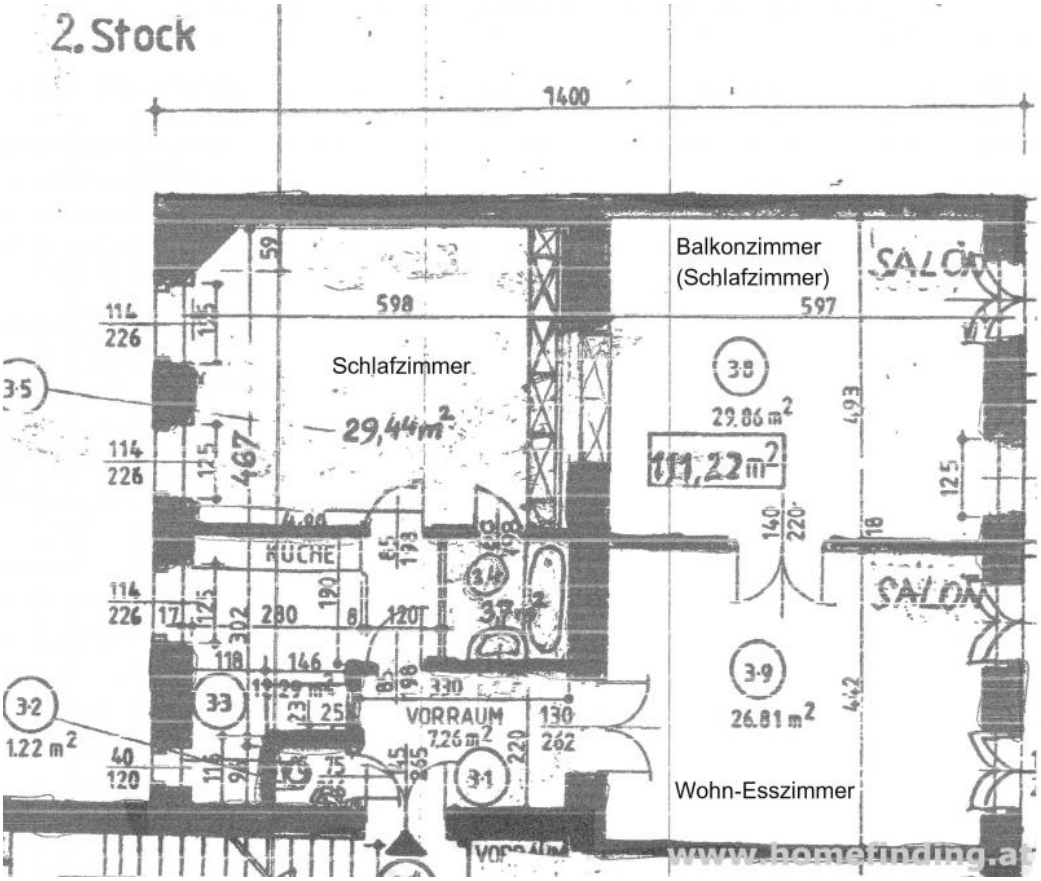
voll möblierte Expat-Wohnung, 3 Zimmer mit Balkon I 1060 Wien

📍 1060 Wien, Nähe: Mariahilfer Straße

€ 2.300,- /Monat



Pläne


2. Stock
1400
Balkonzimmer
(Schlafzimmer)
SALON
597
598
Schlafzimmer
29,44m²
3-8
29.86 m²
111,22m²
KÜCHE
SALON
3-9
26.81 m²
3-2
1.22 m²
33
VORRAUM
7.26 m²
3-1
Wohn-Esszimmer
www.homefinding.at

Zur Immobilie

In einer absolut ruhigen Einbahnstraße des urbanen und zentrumsnahen 6. Wiener Gemeindebezirks (Mariahilf) wartet diese lichtdurchflutete, bezugsfertige Premium-Wohnung auf Sie. Das Objekt befindet sich im 2. Liftstock eines repräsentativen Jugendstilgebäudes aus dem Jahr 1899 und besticht durch die typischen, prachtvollen Wiener Raumhöhen sowie edle Parkett- und Fliesenböden.

Die Wohnung wird "löffelfertig" und komplett möbliert übergeben. Sie eignet sich hervorragend als erstklassiges Domizil für internationale Fachkräfte (Expats), Diplomaten, Business-Short-Terms oder anspruchsvolle Singles und Paare, die ein repräsentatives Zuhause ohne Umzugsstress suchen.

OBJEKT + RAUMAUFTEILUNG

• Einladender Vorraum: Zentraler Empfangsbereich mit Garderobe.
• Stilvolles, großzügiges Wohn-Esszimmer
• Separate Küche: Vollausgestattet mit integriertem Essbereich für das schnelle Frühstück.
• Flexibler Master-Bedroom oder zweites Wohnzimmer: Mit direktem Zugang zum 5 m² großen Balkon
• Elegantes Schlafzimmer: Eine große Ruheoase mit direktem Zugang zum Badezimmer (Badewanne)
• Separates Gäste-WC.

Ausstattung:
•Parkett- und Fliesenböden
•komplett möbliert
•Outdoor Bonus: eigener Balkon
•ruhige Einbahnstraße
Annehmlichkeiten wie ein Aufzug im Haus und ein optionaler Garagenstellplatz (€ 240,00 / Monat) direkt im Haus runden dieses exklusive Angebot ab.
->VIDEO-Tour: https://youtu.be/ruwhxQFx96Q

LAGE + INFRASTRUKTUR
Urbanes Wohnen auf höchstem Niveau: Die Infrastruktur dieser Lage lässt keinerlei Wünsche offen und verbindet Wiener Lebensqualität mit kosmopolitischem Flair:

• Flanieren & Genießen: Die Mariahilfer Straße mit ihren unzähligen Boutiquen, Flagship-Stores, charmanten Cafés und erstklassigen Restaurants liegt Ihnen sprichwörtlich zu Füßen. Auch der berühmte Wiener Naschmarkt ist rasch zu Fuß erreichbar.
• Kunst & Kultur vor der Haustür: Das weltbekannte Museumsquartier (MQ), das Kunsthistorische Museum und der idyllische Burggarten sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Perfekte Verkehrsanbindung:
• U-Bahn: Die Station U2 (Museumsquartier) liegt fast direkt vor der Haustür – ideal für den direkten Weg zur Universität Wien, in die Innere Stadt (1. Bezirk) oder zum Praterstern. Die Knotenpunkte U3 und U4 sind ebenfalls schnell erreichbar.
• Bus: Die Linie 57A befindet sich in unmittelbarer Gehdistanz.
• Nahversorgung: Supermärkte, Drogerien, erstklassige Bäckereien, Apotheken sowie medizinische Versorgung sind in wenigen Schritten erreichbar.

Konditionen & Rechtliches
• Gesamtmiete: € 2.300,00 (Miete inkl. Betriebskosten, Möbelmiete und MwSt.)
• Kaution: 3 Bruttomonatsmieten (BMM) = € 6.900,00
• Garagenplatz (optional): € 240,00 / Monat
• Mietdauer: Befristet auf 5 Jahre
• HWB: C/111,20
• Der Makler vertritt ausschließlich den Vermieter gemäß Bestellerprinzip. Es besteht ein

wirtschaftliches Naheverhältnis.

Allgemeines

Objektnummer	786
Immobilientyp	Wohnung

Kosten

Nettomiete	€ 1.450,-
Bruttomiete	€ 1595
Betriebskosten brutto	€ 405
sonstige Betriebskosten	€ 300
Gesamtmiete	€ 2.300,-

Basisdaten

Wohnfläche	108.8m^2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Bad	1
WC	1
Alter	Altbau
Zustand	sehr gut
Verfügbar ab	sofort
Vertragsart	befristet

Ausstattung

Heizungsart	Etagenheizung
Möbliert	ja
Boden	Parkettboden
Parken	Garage
Küche	ja
Waschmaschine	ja
Balkon	ja
Lift	ja

Angaben zum Energieausweis

HWB (kwh/m^2/Jahr)	111.20
HWB Energieklasse	C

Lage

Verkehrsanbindung	U2, U3, U4
Nähe	Mariahilfer Straße