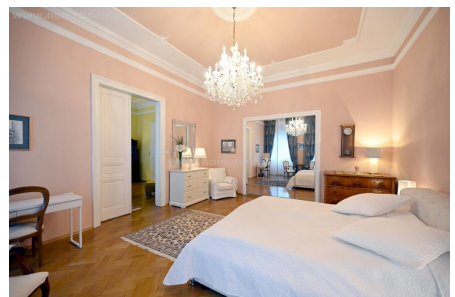


# voll möblierte Expat-Wohnung, 3 Zimmer mit Balkon I 1060 Wien

📍 1060 Wien, Nähe: Mariahilfer Straße

€ 2.300,- /Monat

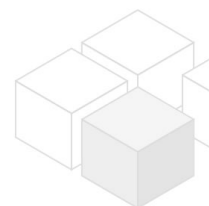


Pläne



## 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

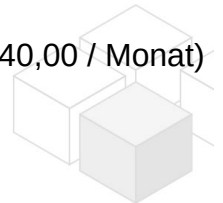
- Einladender Vorraum: Zentraler Empfangsbereich mit Garderobe.
- Stilvolles, großzügiges Wohn-Esszimmer
- Separate Küche: Vollaustattat mit integriertem Essbereich für das schnelle Frühstück.
- Flexibler Master-Bedroom oder zweites Wohnzimmer: Mit direktem Zugang zum 5 m<sup>2</sup> großen Balkon
- 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/ruwhxQF96Q>



## 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.

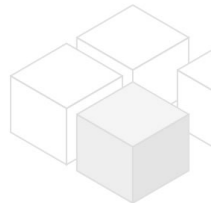
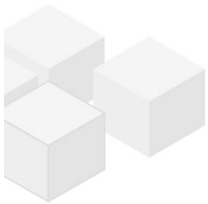
### Konditionen & Rechtliches

- Gesamtmiete: € 2.300,00 (Miete inkl. Betriebskosten, Möbelmiete und MwSt.)
- Kautions: 3 Bruttomonatsmieten (BMM) = € 6.900,00
- Garagenplatz (optional): € 240,00 / Monat
- Mietdauer: Befristet auf 5 Jahre
- Der Makler vertritt ausschließlich den Vermieter gemäß Bestellerprinzip. Es besteht ein

wirtschaftliches Naheverhältnis.

Anmietvoraussetzungen:

- Drei aktuelle Gehaltsnachweises / Arbeitsvertrag / aktueller ESt-Bescheid
- Ein monatliches Netto-Haushaltseinkommen von ca. dem 3-fachen der Monatsmiete (ca. € 6.900,00 netto).



## Allgemeines

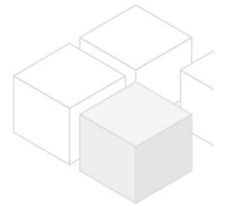
|               |         |
|---------------|---------|
| Objektnummer  | 786     |
| Immobilientyp | Wohnung |

## Kosten

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

## Basisdaten

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Wohnfläche   | 108.8m <sup>2</sup> |
| 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 <sup>2</sup> /Jahr) | 111.20 |
|--------------------------------|--------|

## Lage

|                   |            |
|-------------------|------------|
| Verkehrsanbindung | U2, U3, U4 |
|-------------------|------------|

Nähe

Mariahilfer Straße

