

# Exposé

## Wohnung in Wien

### Zentrale vollmöblierte Wohnung für Singles und Pärchen in Mariahilf inkl Parkplatz (befristet)



Objekt-Nr. OM-330552

#### Wohnung

Vermietung: **1.126 € + NK**

Ansprechpartner:  
Dietmar Gombotz

Gumpendorfer Strasse 63G  
1060 Wien  
Wien  
Österreich

Baujahr	1906	Mietsicherheit	4.293 €
Etagen	1	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	81,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	81,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Nebenkosten	223 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	82 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusive, zentral gelegene 2 Zimmer Wohnung im Herzen des 6. Bezirks zur Vermietung

Diese charmante und vollmöblierte Wohnung befindet sich in bester Lage von Mariahilf, nur wenige Schritte von zwei (bald drei) U-Bahnlinien entfernt. Damit profitieren Sie von einer exzellenten Anbindung und sind mitten im lebendigen, vielseitigen Zentrum von Wien. Die Wohnung wird inklusive eines Garagenplatzes vermietet.

Ideal für Paare oder Singles, die das urbane Leben schätzen und sofort einziehen möchten – ganz ohne Aufwand für Möbelkäufe.

Highlights der Wohnung:

Großzügige Wohnküche aus edlem Ebenholz mit stilvollem Barbereich – der perfekte Ort zum Kochen und Genießen.

Geräumiges Schlafzimmer, das auch als Home-Office genutzt werden kann. Es ist ausgestattet mit einem hochwertigen Tischler-Kleiderschrank sowie einem Bett mit neuen Matratzen.

Viel Stauraum im Vorraum.

Badezimmer mit großer Badewanne und separatem Bereich für die Waschmaschine (inklusive). Raum für Trockner wäre noch vorhanden. Direkter Zugang sowohl zum Vorraum als auch zum Schlafzimmer.

Die Wohnung ist nach Osten zur Corneliusgasse ausgerichtet und bietet somit eine angenehme Morgenbeleuchtung.

Zusätzlich gehört ein Tiefgaragenstellplatz in unmittelbarer Nähe (Gumpendorfer Straße 62) zum Mietumfang.

Befristung: 5 Jahre – eine Verlängerung bei gutem Mietverhältnis ist selbstverständlich möglich.

Einziehen, wohlfühlen und das vielseitige Leben im Herzen von Mariahilf genießen! Rückfragen gerne jederzeit.

-----

Exclusive, Centrally Located Apartment in the Heart of the 6th District for Rent

This charming, fully furnished apartment is situated in a prime location in Mariahilf, just a few steps from two (soon three) subway lines. This guarantees excellent public transport connections, placing you right in the vibrant and diverse center of Vienna. The apartment is rented including a parking space.

Ideal for couples or singles who appreciate urban living and want to move in immediately—without the hassle of buying furniture.

Apartment Highlights:

Spacious living kitchen made of exquisite ebony wood with a stylish bar area—the perfect place for cooking and entertaining.

Generous bedroom, which can also be used as a home office. It is furnished with a high-quality custom-built wardrobe and a bed with brand-new mattresses.

Ample storage space in the entrance hall.

Modern bathroom featuring a large bathtub and a separate area for the washing machine (included). There is also space for a dryer. Direct access to both the entrance hall and the bedroom.

The apartment is east-facing towards Corneliusgasse, offering pleasant morning light.

Additionally, a private underground parking space nearby is part of the rental.

Lease term: 5 years – an extension is possible with a good rental relationship.

Move in, feel at home, and enjoy the vibrant lifestyle in the heart of Mariahilf! Feel free to reach out with any questions.

## Ausstattung

Wurde lange selbst genutzt und besitzt eine moderne Einrichtung kombiniert mit Altbau-Chic (stuck, hohe Türen, Kastenfenster). Gastherme für Warmwasser/Heizung.

Vollmöbliert in gehobenem Zustand (primär Tischlerarbeiten).

Wohnküche: Adaptierte Barküche aus Markassa Ebenholz mit Steinarbeitsplatte und versteckter Bar, freistehender Kühlschrank, Essgruppe aus Markasser mit freischwingenden Sesseln, Couch (kann mitbestimmt werden), Fliegendes Regal aus Markassa Ebenholz, Merbau Parkett.

Schlafzimmer: 200x180 Bett Holzfurnier, großer Kasten vom Tischler aus Wenge, Komode, Merbau Parkett

Vorraum: großer Kastenverbau weiß mit vielfältigen Abstellmöglichkeiten, Nuss-Parkett

Badezimmer: Badewanne, Waschtisch, Nische mit Waschmaschine und Gastherme, verflies

Lift im Haus kann mittels Schlüssel genutzt werden, die Kosten sind nicht im Anbot umfasst.

Parkgarage: voller Parkplatz (keine Hebegarage) für Autos jeder Höhe, kein Winterzuschlag

Sonstiges: Angebunden an Magenta Kabelnetz

----

It was used for a long time as our private residence and features a modern interior combined with classic Altbau charm (ornate stucco, high doors, and casement windows). Gas heating system for hot water and heating.

Fully furnished in a high-end condition (primarily custom carpentry).

Living Kitchen:

- Custom-designed bar kitchen made of Macassar ebony with a stone countertop and hidden bar
- Freestanding refrigerator
- Dining set made of Macassar with cantilever chairs
- Couch (can be selected)
- Floating shelf made of Macassar ebony
- Merbau parquet flooring

Bedroom:

- 200x180 cm wooden veneer bed
- Large custom-built Wenge wardrobe
- Dresser
- Merbau parquet flooring

Entrance Hall:

- Large built-in white wardrobe with ample storage space
- Walnut parquet flooring

Bathroom:

- Bathtub
- Washbasin
- Niche with washing machine and gas heating system
- Fully tiled

The building has an elevator, which can be used with a key. Elevator costs are not included in the rental offer.

Parking Garage:

- Full-size parking space (not a stacker garage)
- Suitable for cars of any height
- No winter surcharge

Other:

- Connected to the Magenta cable network

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Fahrstuhl, Einbauküche

## Sonstiges

Mietzins enthält Möbelmiete

Im Zuge der Vermietungsdauer wird es wahrscheinlich zur Adaptierung der Heizung kommen. Derzeit evaluiert das Haus Wärmepumpe und Fernwärme. Sollte es zu keiner Einigung im Haus kommen so wird im Zuge der Vermietung alternativ die Fenster getauscht.

Wohnung hat zwei Eingänge (Gumpendorfer Straße, Cornelius Gasse). Parkgarage ist im Haus schräg gegenüber.

Kaution: 3BMM

-----

The rent price includes a rental fee for the furniture.

During the rental period, an adaptation of the heating system is likely to take place. The building is currently evaluating heat pump and district heating options. If no agreement is reached, the windows will be replaced as an alternative during the rental period.

The apartment has two entrances (Gumpendorfer Straße and Corneliusgasse). The parking garage is located in the building diagonally across the street.

Security deposit: 3 months' rent (3BMM).

## Lage

Die Mariahilfer Straße/Neubaugasse ist 250 Meter entfernt und man ist um die Ecke von Apollo Kino sowie vielen weiteren Lokalen, Cafes, Bäckern, und vielen mehr.

-----

Mariahilfer Straße and Neubaugasse are just 250 meters away, and you're right around the corner from the Apollo Cinema, as well as numerous restaurants, cafés, bakeries, and more.

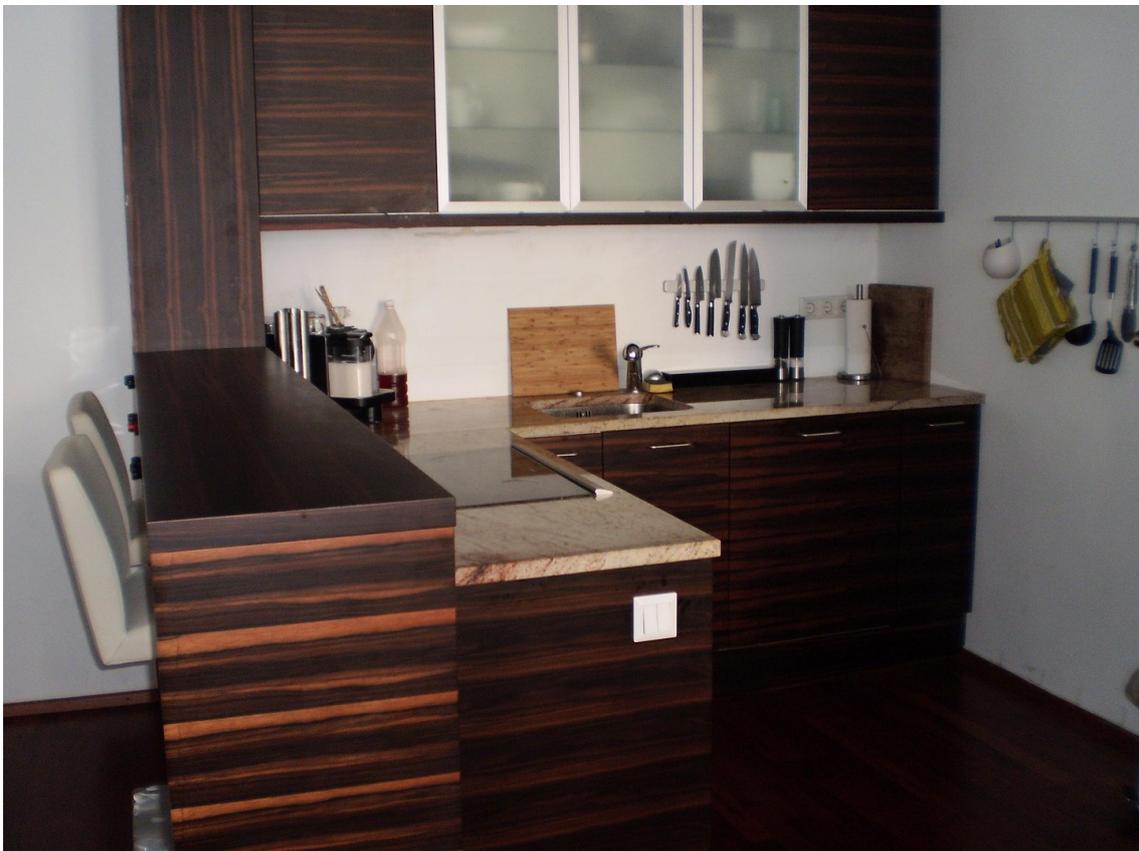
**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	126,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

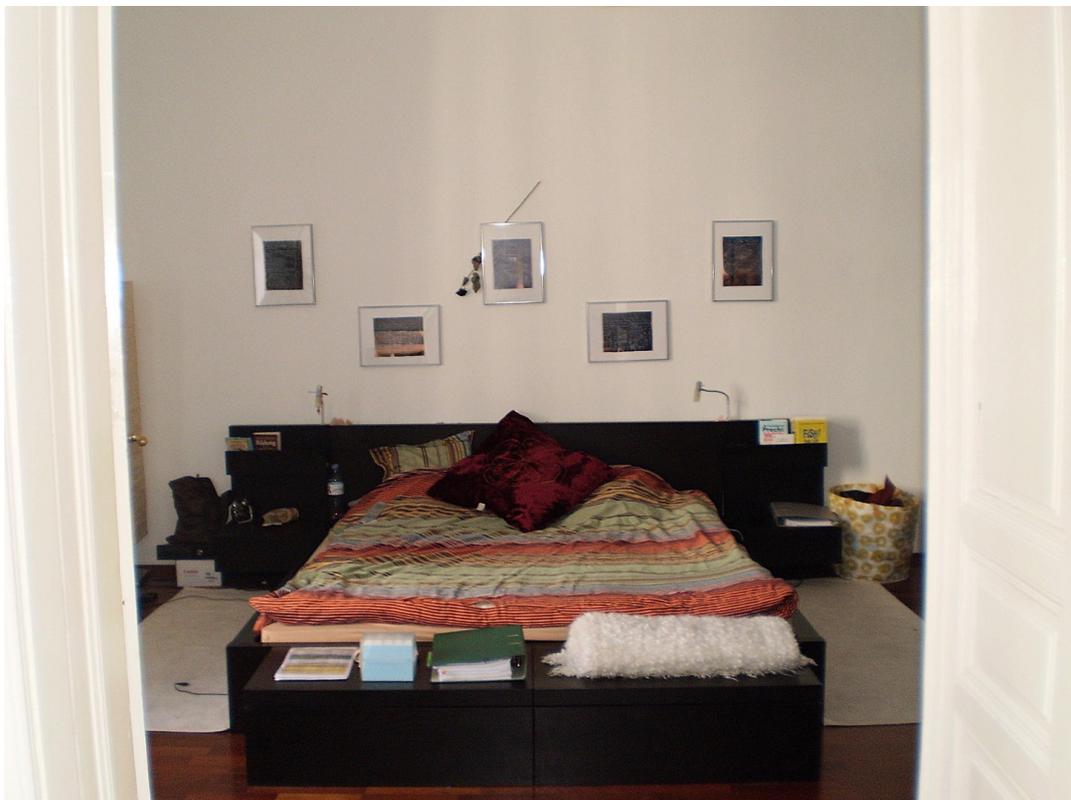
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Blick Wohnbereich



Blick ins Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badewanne mit spiegel

# Exposé - Grundrisse

