

1 Preis für ALLES INKLUSIVE Wohnen auf Zeit+Provisionsfrei+komplett ausgestattet+lichtdurchflutet+Hauptbahnhofnähe +38m² kompakt+ideal aufgeteilt für 1-2 Personen+Kurzzeitmiete von privat+1.Liftstock+einziehen+wohlfühlen.

The English Version you will find at <https://fjw.at/miete/rental.pdf>

Auf www.fjw.at/miete finden Sie jeweils als PDF:

- Diese Vermietungsanzeige
- Die Umgebung des Hauses
- Öffentliche Verkehrsmittel in der Umgebung
- Die Inventarliste
- Den Mietvertrag mit Hausordnung
- Den Energieausweis

ÜBERSICHT (ausführliche Beschreibung und Details weiter unten):

Am Wiener Stadtrand und trotzdem nahe des Zentrums.

Von Privat + ALLES INKLUSIVE Kurzzeitmiete + Provisionsfrei + Nähe Hauptbahnhof + Wohnen auf Zeit, 42m² inklusive Keller + kompakt + gut aufgeteilt + für 1-2 Personen + Lift 1. Stock + komplett ausgestattet + einziehen + wohlfühlen.

Suchen Sie eine unkomplizierte und komfortable Bleibe in Wien?

Unsere frisch renovierte und stilvoll eingerichtete Wohnung bietet Ihnen alles, was Sie für einen entspannten Aufenthalt brauchen. Ideal für Berufstätige, Übergangswohnen, Expats oder einfach für alle, die eine flexible Wohnlösung suchen.

Mögliche Mietdauer 6 Monate (ein weiterer Mietvertrag ist möglich, siehe weiter unten unter „DESWEGEN VERMIETE ICH“)

DAS ERWARTET SIE:

- **Top-Lage:** 1100 Wien, Wienerberg – Nähe Hauptbahnhof und mit bester Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.
- **Alles Inklusiv:** Miete, Strom, Heizung, Warmwasser, Internet, Haushaltsversicherung – ein Preis, keine versteckten Kosten!
- **Komplett ausgestattet:** 38,15 m² im 1. Liftstock und Kellerabteil mit 3,65 m², Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, separates WC – alles, was Sie zum Wohlfühlen brauchen.
- **Moderne Ausstattung:** Echtholzparkett, hochwertige Fliesen, Smart-TV, Queen-Size-Bett, voll ausgestattete Küche mit allen Geräten und Utensilien.
- **Flexibel & Unkompliziert:** Kurzzeitmiete, ideal für Übergangszeiten oder Projekte in Wien.

DIE ALL-INCLUSIVE-MIETE:

- **Preis:** 1.111,- Euro pro Monat
- **Kaution:** 3.333,- Euro (wird bei ordnungsgemäßer Rückgabe vollständig rückerstattet)
- **Bezahlung im Voraus** für den gesamten Zeitraum (keine Einkommensbestätigung erforderlich)

- **Laufzeit maximal 6 Monate** - Kündigung bereits im 4ten Monat mit 2 Monate Kündigungsfrist oder neuer Mietvertrag möglich

DIE WOHNUNG:

- Lichtdurchflutete, helle 2-Zimmer-Wohnung mit Sonne bis zum frühen Nachmittag
- 38,15 m² im 1. Liftstock und Kellerabteil mit 3,65 m²
- **Vorzimmer** mit **Maßeinbauküche**
- **separates WC** mit kleinem Handwaschbecken
- **Badezimmer** mit Dusche, Waschbecken, Handtuchtrocknerheizung
- **Wohnzimmer** mit Esstisch, Sofa, TV-Wand mit Smart-TV, Schreibtisch
- **Schlafzimmer** mit Doppelbett Queen Size 160cm breit und Kasten mit viel Stauraum
- Vollständig möbliert und ausgestattet – von der Kaffeemaschine bis zum Bügeleisen ist alles vorhanden.

DIE LAGE:

- Zentrale Lage mit hervorragender Infrastruktur
- Beste Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (U1, S-Bahn, Bus, Straßenbahn)
- Nahe Erholungsgebiete (Wienerberg, Laaerbergbad,...)
- Gute Nahversorgung (Supermärkte, Ärzte, Apotheken)

IDEAL FÜR:

- Singles oder Paare
- Expats und Berufstätige
- Pendler
- Übergangswohnen
- Alle, die eine komfortable und flexible Wohnlösung suchen

WORAUF WARTEN SIE?

Sichern Sie jetzt Ihr Zuhause auf Zeit in Wien!

Senden Sie mir eine Nachricht und vereinbaren wir einen Besichtigungstermin.

Ich freue mich auf Sie!

AUSFÜHRLICHE BESCHREIBUNG UND DETAILS

Diese Wohnung wurde soeben fertig renoviert und teilweise neu eingerichtet mit dem Ziel es für Sie bequem und komfortabel zu machen, damit Sie sich „wie zu Hause“ fühlen können.

BENÜTZUNGSENTGELT - ALLES INKLUSIVE – ein Betrag ohne versteckte Kosten und KEINE SORGEN

Preis: 1.111.- Euro pro Monat

Kaution: 3.333.- Euro (wird bei ordnungsgemäßer Rückgabe vollständig rückerstattet)

Bezahlung im Voraus für den gesamten Zeitraum in bar (keine Einkommensbestätigung erforderlich)

Da ich als privater „Kleinunternehmer“ vermiete bin ich laut meinem Steuerberater von der MwSt. befreit und kann diese daher nicht ausweisen.

Das ist ALLES INKLUDIERT:

- Miete
- Stromkosten für bis zu 3.000 kWh pro Jahr entsprechen dem Verbrauch von 2 Menschen laut e-control. Eine deutliche Überschreitung wird mit 30 Cent (Strom- und Netzkosten) berechnet.
- Heizkosten und Warmwasserkosten für bis zu 5.500 kWh = 500 m³ pro Jahr entspricht dem Verbrauch von 2 Menschen laut e-control. Eine deutliche Überschreitung wird mit 15 Cent (Gas- und Netzkosten) berechnet.
- Kaltwasserkosten
- Internetverbindung unlimitiert mit 60 Mbit/s Download und 15 Mbit/s Upload
- Haushaltsversicherung mit üblicher Deckung (außer für die vom Mieter persönlich eingebrachten Sachen und die Haftpflichtversicherung für den Mieter, da der Versicherungsvertrag in diesem Fall auf den Wohnungsbesitzer ausgestellt sein muß).
- Allgemeine Betriebskosten
- Hausbetriebskosten
- Thermenwartung
- Vollkommene Möblierung und Ausstattung eines üblichen Haushalts - siehe weiter unten.

Das ist DIE WOHNUNG – helles, angenehmes und freies Raumgefühl durch raumhohe Fenster und 2,9 Metern hohe Räume

Adresse: 1100 Wien, Wienerberg, Van-der-Nüll-Gasse

Wohnung mit 38,15 m² im 1. Liftstock und Kellerabteil mit 3,65 m²

Bestehend aus

- Vorzimmer mit Maßeinbauküche
- separatem WC mit kleinem Handwaschbecken
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Handtuchrockner
- Wohnzimmer mit Esstisch, Sofa, TV-Wand mit Smart-TV, Schreibtisch
- Schlafzimmer mit Doppelbett Queen Size 160cm breit und Kasten mit viel Stauraum

Wohnzimmer und Schlafzimmer haben Echtholz-Parkettboden, die anderen Räume hochwertige, große, pflegeleichte Fliesen

Die Beheizung und die Warmwassererzeugung erfolgt mittels eigener Gaskombitherme und Heizkörpern (Energieeffizienzklasse D)

Die AUSSTATTUNG DER WOHNUNG – Sie brauchen nur Ihren persönlichen Koffer mitnehmen

Die Wohnung wurde restauriert und ist vollständig möbliert – offene und helle Raumgestaltung

- Vorzimmer und maßgeschneiderte EWE-Komplettküche mit Herd (Ceranfeld, Backrohr, Dunstabzug), Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspüler, Waschmaschine, allen Utensilien wie Geschirr, Besteck, Gläser, Toaster, Töpfe, Pfannen, Wasserkocher, zwei verschiedene Kaffeemaschinen etc.
- WC separat mit Waschbecken, Handtücher, Bodenmatte und Ventilatorabzug
- Badezimmer mit Dusche, Ventilatorabzug, Spiegelschrank mit integrierter Beleuchtung, Waschbecken, Unterschrank, Hochschrank für Schmutzwäsche und anderen Utensilien, Handtücher, Bodenmatte

- Wohnzimmer hell und offen mit Essbereich, Sofa und Wohnwand mit Smart-TV, Internet WLAN, Schreibtisch, moderner Bürosessel, Kommode/Sideboard mit vielen Laden, Innenrollos und Vorhänge
- Schlafzimmer mit Queensize-Bett (160x200cm), neue Luxusmatratze mit Härtegrad 2 oder 3, 2 Polster, 2 Bettdecken, 2x2 Garnituren Bettwäsche, Kasten mit 20 Kleiderbügel und vielen Fächern und Laden, Innenrollos und Vorhänge
- Diverses: Bügeleisen, Bügelbrett, Staubsauger, Wäscheständer, und vieles mehr laut separater Inventarliste (Übernahmeprotokoll), die ich Ihnen gerne zusende.
- Für Ihre ersten Tage in dieser Wohnung ist vom WC-Papier über Seife, Reinigungsmitteln, Tee, Kaffee etc. alles vorhanden.

Im Hof befindet sich ein Fahrradabstellplatz und beim Hauseingang eine Gegensprechanlage.

DAS IST DIE IDEALE LAGE DES HAUSES - abseits des Trubels und doch nahe am Zentrum

Das Haus weist eine überdurchschnittliche Lage mit hervorragender Infrastruktur auf.

Es liegt nahe an mehreren gepflegten Freizeit-/Erholungseinrichtungen, weitestgehend naturbelassenen grünen Erholungsgebieten und städtischem Zentrum.

Öffentliche Verkehrsmittel (insbesondere U1, 11, 7A, 15A, 65A, 66A, 67, N65, N66, O) sind gut zu Fuß, der Wiener Hauptbahnhof und Bahnhof Matzleinsdorfer Platz (alle Schnellbahnlinien) nahe mit dem Fahrrad und öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Die Nahversorgung ist überdurchschnittlich gut (Eurospar, Hofer, Billa, Billa plus, . . .), praktische Ärzte und Fachärzte, Apotheken, verschiedenste Dienstleistungsunternehmen, Einkaufsstraßen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Der Standort ist ideal für Menschen, die gerne das lebhaftes und kulturelle Angebot der Stadt und auch die Natur lieben.

- Das **Erholungsgebiet Wienerberg** (naturnahe belassen, Teich, Gehwege, hügelig) erreichen Sie zu Fuß in 15 Minuten, mit dem Fahrrad in 6 Minuten, mit der Straßenbahn in 9 Minuten
- Zum **Laaerbergbad / Volkspark Laaer Berg** sind es mit dem Fahrrad 8 Minuten und mit den öffentlichen Verkehrsmittel 21 Minuten.
- Das **Erholungsgebiet Laaer Wald** liegt 7 Minuten, die **Parkanlage Löwygrube** 8 Minuten und der **Böhmische Prater** 10 Minuten mit dem Fahrrad entfernt.
- Zum **Kurpark Oberlaa** (Volleyballplatz, Skaterpark, Tiergehege, Spiel- und Sportanlagen, schöne große Liegewiesen) sind es mit dem Fahrrad 14 Minuten und mit dem Auto 11 Minuten.
- Zum **FH Campus Wien** sind es mit dem Fahrrad 8 Minuten und mit den öffentlichen Verkehrsmittel 21 Minuten.
- Die **Therme Wien** erreichen Sie mit dem Fahrrad in 17 Minuten und mit dem Auto in 12 Minuten.
- Zur **U-Bahn Station Troststraße** (U1) sind es zu Fuß 13 Minuten und mit den Öffis 7 Minuten und mit dem Fahrrad 3 Minuten
- Zur **Einkaufsstraße/Fußgängerzone** sind es zu Fuß 16 Minuten, mit dem Fahrrad 4 Minuten und mit der Straßenbahn 10 Minuten
- Den **Bahnhof Matzleinsdorfer Platz** (alle Schnellbahnlinien) erreichen Sie mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in 18 Minuten und mit dem Fahrrad in 7 Minuten.
- Der **Hauptbahnhof** (Bahn-Nah-und-Fernverkehr und alle Schnellbahnlinien, auch zum Flughafen Schwechat) ist mit der Straßenbahn 12 Minuten und mit dem Fahrrad 8 Minuten entfernt.
- Zum **Stephansplatz** (Stadtzentrum 1. Bezirk) fahren Sie mit den öffentlichen Verkehrsmittel 23 Minuten und mit dem Fahrrad 20 Minuten.

- Die **nächste Autobahneinfahrt/-ausfahrt** ist mit dem Auto 5 Minuten entfernt.

Die ersten 10 Punkte finden Sie auch www.fjw.at/miete unter „Umgebung des Hauses“ im Plan eingezeichnet, damit Sie sich ein möglichst realistisches Bild der Lage des Hauses machen können.

DIESE WOHNUNG IST GUT GEEIGNET FÜR:

1-2 Menschen, Expats / Expatriates, beruflicher Aufenthalt in Wien, Neuankömmlinge in Wien, vorübergehendes Wohnen bis die Dauerwohnung fertig ist, Menschen, die in Scheidung leben, Pendler, als Arbeiter-Wohnung oder Business-Wohnung oder andere zeitbefristete Aufenthalte und alle die einen angenehmen privaten Aufenthalt in Wien statt eines Hotelzimmers lieber haben – und günstiger ist es auch.

DESWEGEN VERMIETE ICH

Ich habe eine bewegte internationale Patchwork-Familiensituation und möchte deswegen die Wohnung nicht längerfristig vermieten und mich NICHT wegen Eigenbedarf mit Anwälten, Gerichtsverfahren und allen möglichen anderen Gesetzen beschäftigen müssen. Das ist weder für mich noch für den Mieter erfreulich.

Ich könnte sie daher entweder leer stehen lassen oder einem Menschen anbieten, der mit den im „Zwischenmiete - Mietvertrag - Wohnen auf Zeit“ angeführten Bedingungen einverstanden ist. Diesen Vertrag sende ich Ihnen gerne vorab zu.

Die Vermietung erfolgt nach § 1 Abs 2 Z 3 lit b und Z 4 Mietrechtsgesetz "Philharmoniker Regelung" (nur Nebenwohnsitz möglich). Den § 1 Abs 2 Z 3 lit b und Z 4. MRG finden Sie u.a. unter <https://www.jusline.at/gesetz/mrg/paragraf/1>

Bei weiterem Bedarf Ihrerseits können wir rechtzeitig auch gerne über weitere 6 Monate sprechen, denn dann kenne ich den jeweils aktuellen Stand bzw. die weitere Entwicklung meiner Familie schon wieder besser.

Die ausgemachten 6 Monate sind aber immer garantiert – beidseitig.

HABEN SIE HANDSCHLAGQUALITÄT?

Ich habe Respekt vor dem Eigentum anderer, bin ein „grader Michl“ und habe Handschlagqualität – haben/sind Sie das auch?

Bitte lesen Sie sich auch den Mietvertrag unter <https://fjw.at/miete/mietvertrag.pdf> durch. Sind Sie damit einverstanden?

Wenn ja, und Sie diese Wohnung mieten wollen, worauf warten Sie dann noch? Sichern Sie jetzt Ihr Zuhause auf Zeit in Wien!

Senden Sie mir eine Nachricht und vereinbaren wir einen Besichtigungstermin.

Ich freue mich auf Sie!

Wenn Sie diese Eigenschaften nicht haben oder Immobilienmakler oder ein „letzter Preis“-Mensch sind, dann kontaktieren Sie mich bitte NICHT!

Franz Weihs
Töllergasse 42/1/29
1210 Wien
fjw@fjw.at
Tel. +43 676 555 99 42