

# Frohe Weihnachten

Marktgasse 21-23 Top 32, 1090 Wien,

120,28m<sup>2</sup>

3 Zimmer



**Wohnzimmer**

**Fläche:** 120,28 m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 3  
**WC:** 2  
**Bad**: 2  
**Stock:** DG  
**Bauart:** Altbau  
**Lift:** ja  
**Terrasse:** ja

**Himmelsrichtung:** West - Ost  
**Objektzustand:** gut  
**Zustand des Hauses:** gut  
**Öffentl. Verkehr:** U4, D, 1, 33, 5, 40A  
**Mietdauer:** 5 Jahre befr..  
**Anbieter:** gewerblich

#### Energieausweis:

**HWB:** 58,30 (kwh/m<sup>2</sup>/Jahr)  
**fGee:** 0,97

**Effizienzklasse:** C  
**Effizienzklasse:** B

#### Ausstattung und Anordnung:

Parkettboden, Einbauküche (Herd, Backrohr, Dunstabzug, Geschirrspülmaschine, Kühl-/Gefrierkombination), Gasetagenheizung, Gegensprechanlage, Kunststofffenster, Waschmaschinenanschluss, Bad mit Badewanne und Dusche und WC, 2. Bad mit Dusche, separates WC mit Handwaschbecken, Kellerabteil,

#### Beschreibung

**Frohe Weihnachten!** Sollten Sie bis zum 15.12.2025 die Wohnung mit spätestens 1.1.2026 anmieten, sparen Sie im Vergleich zum regulären Preis fast 2 Monatsmieten im Jahr.

Zur Vermietung gelangt eine 120,28m<sup>2</sup> große Dachgeschoßwohnungen mit 10m<sup>2</sup> Terrasse, in einem sanierten Altbau, ruhig gelegen in der Marktgasse, nahe Lichtensteinpark und Franz Josefs Bahnhof.

Die Wohnung gliedert sich in eine große Wohnküche, einem Wirtschaftsraum, 2 Schlafzimmer, einem großen Bad mit Wanne und Dusche, sowie WC und einem zweiten kleinen Bad mit Dusche und einem davon getrennten WC.

Ausgestattet ist die Wohnung mit Parkettböden und Fliesen, einer geräumigen Einbauküche, Gegensprechanlage, Sicherheitstür, elektrischen Außenjalosien, sowie Telefon/Internetanschlüssen. Geheizt wird mittels einer Gasbrennwerttherme. Eine Klimaanlage ist vorbereitet und würde der Vermieter auf seine Kosten einbauen lassen, wodurch sich aber der Mietpreis um €250,00/Monat erhöhen würde.

#### Bezug ab sofort möglich

**Lage:** sehr guter Anbindung ans öffentliche Verkehrsnetz, diverse Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Schulen etc. in Gehweite, wenige Gehminuten bis zur U4 Friedensbrücke, Nussdorferstraße, Franz Josefsbahnhof Busverbindungen gibt es ums Eck und zu den U-Bahn Stationen gehen Sie wenige Minuten zu Fuß.



Firma MCR Immobilien e.U.  
Name Mag. Christian Rinder  
Telefon 0699 100 20 141  
Adresse am Meisenbübel 14  
1130 Wien  
Internet [www.mcr.co.at](http://www.mcr.co.at)  
Email immobilien@mcr.co.at

**€ 1.999,99**  
**Gesamtmiete**

Nettomiete	€ 1.447,71
Betriebskosten	€ 335,58
BK Aufzug	€ 34,88
10% Ust	€ 181,82
<b>Gesamtmiete</b>	<b>€ 1.999,99</b>

**Kaution** € 6.000,00

**Gesamt bei schriftlichen Mietvertragsabschluss:** € 7.999,99

**Link zum Download aller Unterlagen**

(Exposé, Mietanbot, Energieausweis, Infoschreiben, Wohnungsplan, Mietvertragsentwurf)

#### Objektadresse

Marktgasse 21-23 Top 32  
1090 Wien



#### Gesetzl. Hinweispflichten:

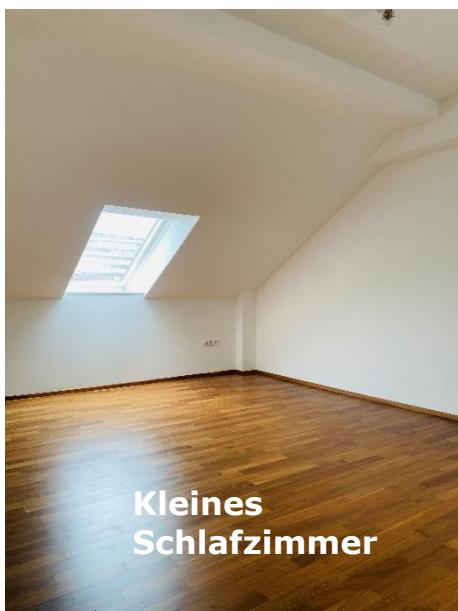
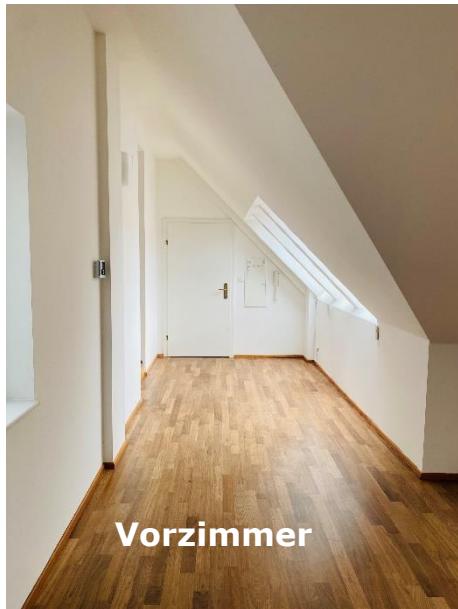
**Doppelmakler:** nein

**Mietzins:** freier Mietzins

**Naheverhältnis:** ja, wirtschaftlich zur Verwaltung und zum Eigentümer

Firma MCR Immobilien e.U.  
Name Mag. Christian Rinder  
Telefon 0699 100 20 141  
Adresse am Meisenbühel 14  
1130 Wien  
Internet [www.mcr.co.at](http://www.mcr.co.at)  
Email [immobilien@mcr.co.at](mailto:immobilien@mcr.co.at)

Informationen/Fragen:



## Nicht das richtige Objekt?

Weiter informiert bleiben auf:

[facebook.com/immobilien.mieten](https://facebook.com/immobilien.mieten)

[facebook.com/eigentumswohnungen.co.at](https://facebook.com/eigentumswohnungen.co.at)



**Kleines Bad  
mit Dusche**

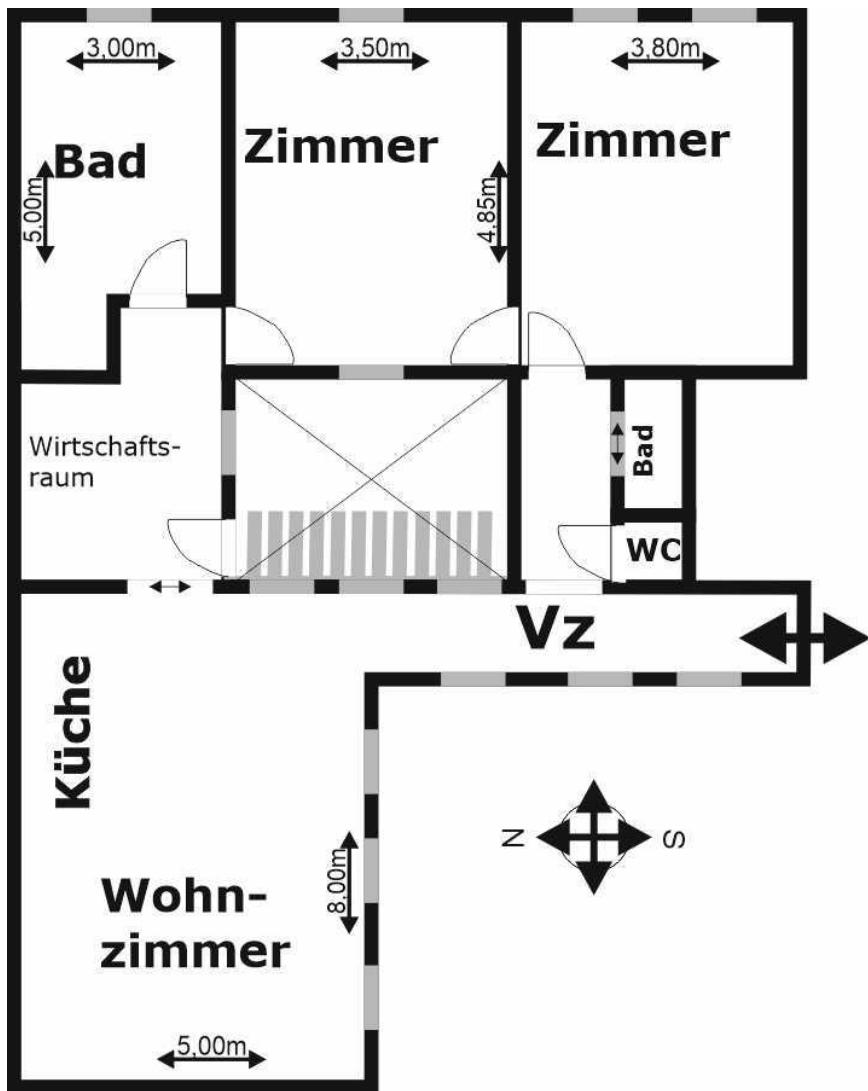


**Technikraum**



**Großes Bad mit Wanne  
und Dusche**





# MCR Immobilien

Firma	MCR Immobilien e.U.
Name	Mag. Christian Rinder
Telefon	0699 100 20 141
Adresse	am Meisenbüchel 14 1130 Wien
Internet	<a href="http://www.mcr.co.at">www.mcr.co.at</a>
Email	immobilien@mcr.co.at

Informationen/Fragen:

Nicht das richtige Objekt?

Weiter informiert bleiben auf:

[facebook.com/immobilien.mieten](http://facebook.com/immobilien.mieten)

[facebook.com/eigentumswohnungen.co.at](http://facebook.com/eigentumswohnungen.co.at)