

# ALTBAUWOHNUNG IN GRÜNDERZEITHAUS | WG GEEIGNET



Außenansicht

**Objektnummer: 21462**

**Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1890
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	99,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 134,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,58
<b>Gesamtmiete</b>	1.634,17 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.150,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.485,61 €
<b>Betriebskosten:</b>	263,34 €
<b>USt.:</b>	148,56 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



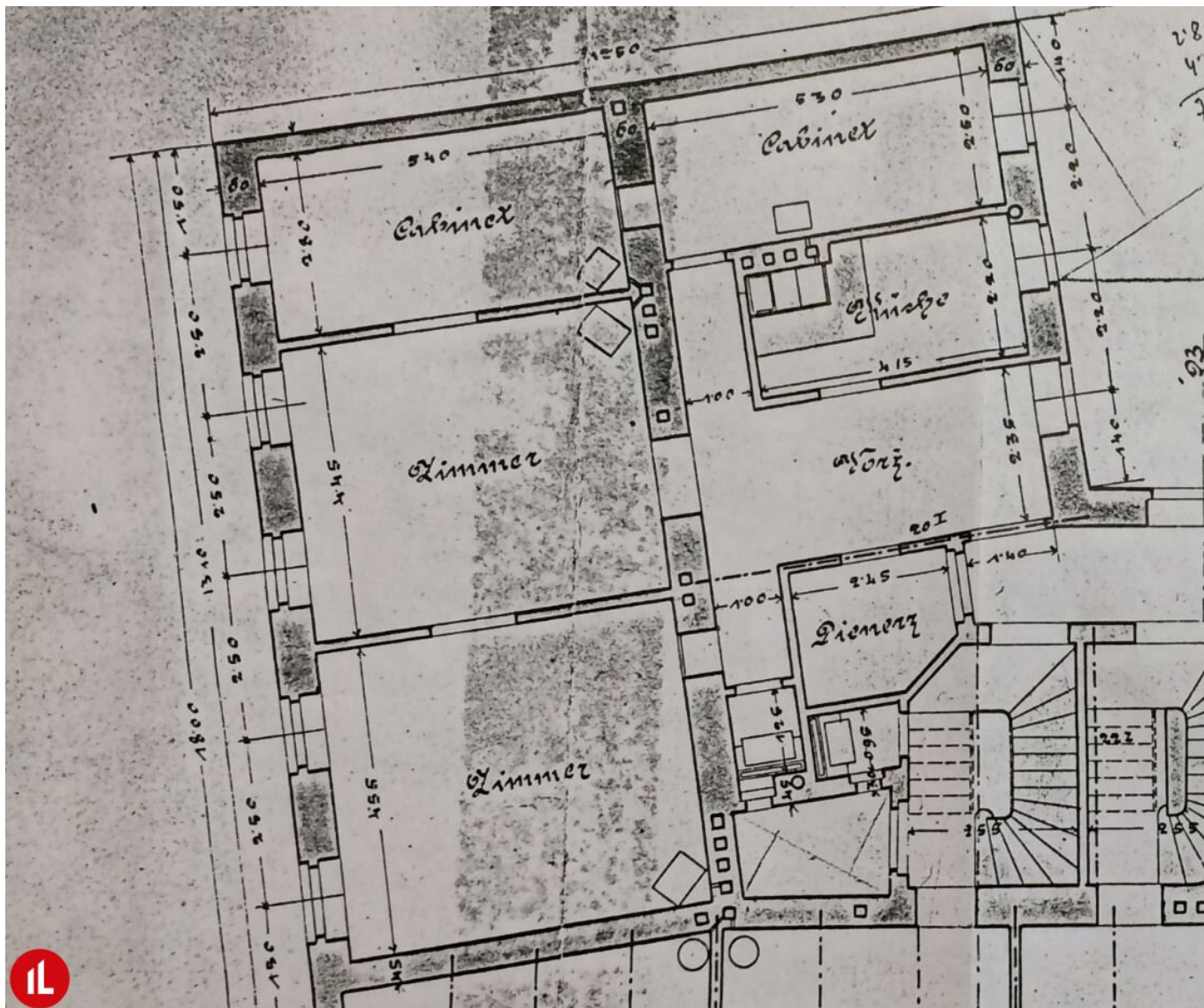
**Paul Hanifl**

Immobilienwelt Leiner  
Himberger Straße 1









# Objektbeschreibung

## LEBEN SIE AM RANDE DES COTTAGE VIERTEL

Perfekt geschnittene 3,5 Zimmer Altbauwohnung in einem sanierten Gründerzeithaus vor den Toren des Cottage-Viertels in Wien Währing.

Aufgrund der Nähe zur FH - Wien und der guten Anbindung eignet sich diese Wohnung hervorragend für StudentInnen | FH- Wien.

- Traumhafte Altbauwohnung in einem liebevoll saniertem Gründerzeithaus
- 99,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Sehr zentraler Lage und doch im Grünen.
- Bestmögliche Infrastruktur
- Hochwertige Ausstattung ist inkludiert
- Personenaufzug
- Energieausweis (HWB 134 kWh/m<sup>2</sup> | fGEE 2,58 )
- Kautions: EUR 4 903,00
- Aktuelle Fotos folgen!

**Mietpreis inkl. Betriebskosten: EUR 1 634,17**

**Übergabe möglich ab 01. April 2026**

### **Details zur Lage - Umgebung - Anbindung:**

- **Türkenschanzpark & Währingerpark** | Sportliche Freizeitgestaltung sowie grüne Wiesen laden zum Verweilen ein
- **Platz für Ihr Haustier** | Genug Auslauf und Freiraum zum Spielen für Ihren vierbeinigen Freund
- **Cottage Viertel** | Ausgedehnte Spaziergänge durch das ruhige Cottage Viertel runden einen anstrengenden Arbeitstag ab
- **Einkaufsmöglichkeiten** | Alle wichtigen Nahversorger sind in unmittelbarer Nähe und auch zu Fuß erreichbar
- **Märkte & Straßen** | Kleine Märkte wie der Johann Nepomuk-Vogl Platz oder der Kutschkermarkt bieten eine vielfältige Kulinarik an
- **Perfekte öffentliche Anbindung** | U6 | Bus: 35A, 40A, 38A | Straßenbahn: 40,41

Wenn Ihr Interesse geweckt wurde, dann freue ich mich auf Ihren Anruf !

**RUFEN SIE AN - Paul Hanifl - 0664 125 11 11**

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

**Ihre Anfrage ist wichtig und wertvoll!**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren, dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes.

Wir bitten um Verständnis und freuen uns Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap