

ALTBAUWOHNUNG IN GRÜNDERZEITHAUS | WG GEEIGNET



Außenansicht

Objektnummer: 21462

Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner

Zahlen, Daten, Fakten

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

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

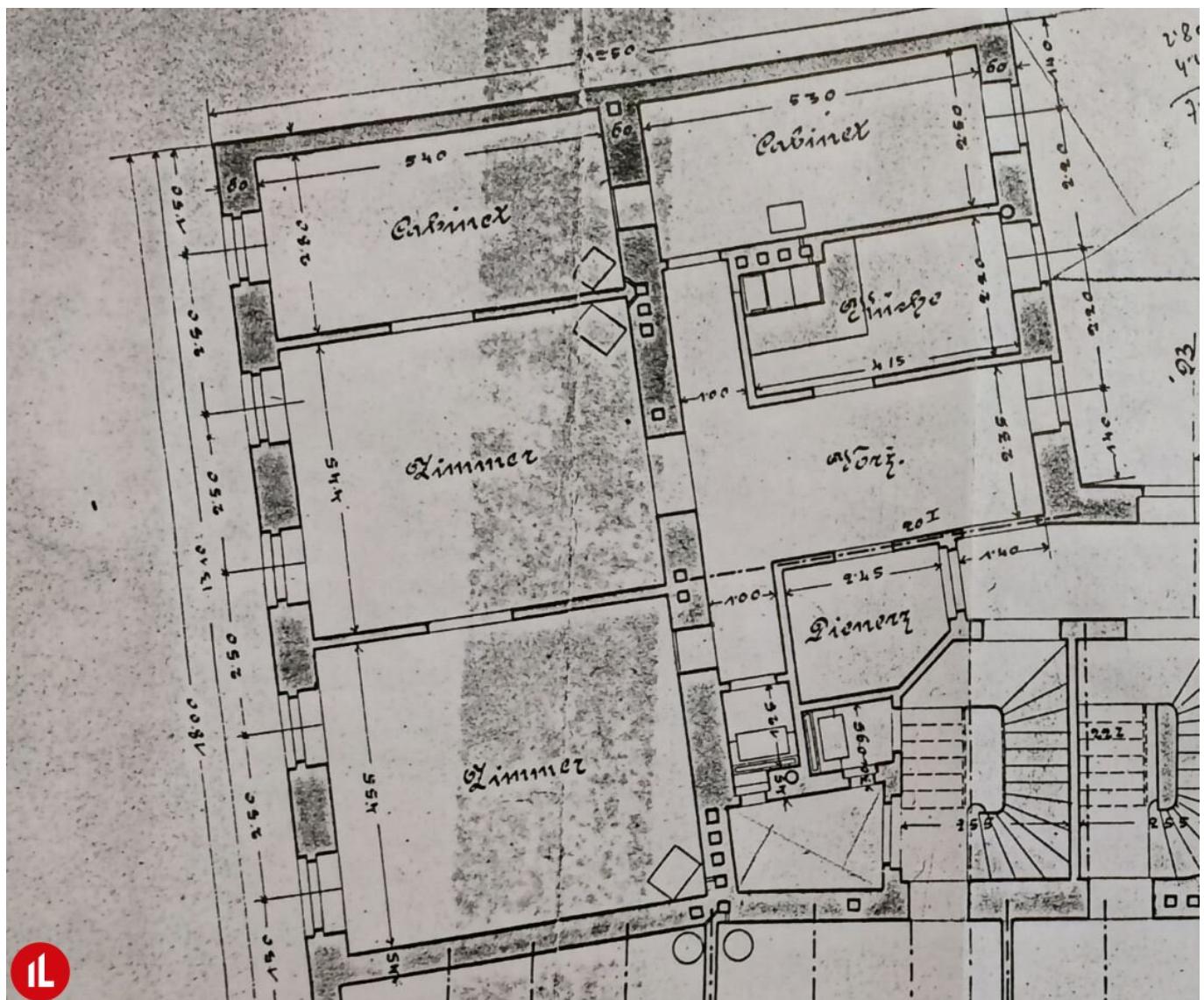


Paul Hanifl

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 Näher 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 m² Wohnfläche**
- **Sehr zentraler Lage und doch im Grünen.**
- **Bestmögliche Infrastruktur**
- **Hochwertige Ausstattung ist inkludiert**
- **Personenaufzug**
- **Energieausweis (HWB 134 kWh/m² | fGEE 2,58)**
- **Kaution: 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