

**Erstbezug nach Sanierung: Tolle 4-Zimmer Wohnung mit
großem Balkon, TG-Platz anmietbar**



Objektnummer: 5257

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Waidhausenstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1991
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	98,92 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	6,37 m²
Heizwärmebedarf:	B 48,40 kWh / m² * a
Gesamtmiete	1.690,00 €
Kaltmiete (netto)	1.249,85 €
Kaltmiete	1.536,36 €
Betriebskosten:	286,51 €
USt.:	153,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Gertraud Fuchs

Kaltenegger Realitäten GmbH

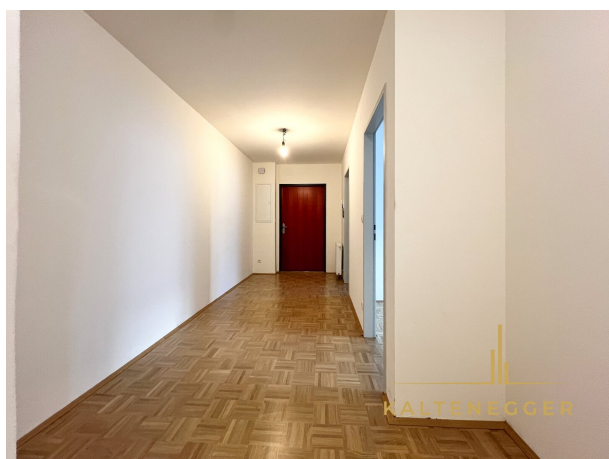








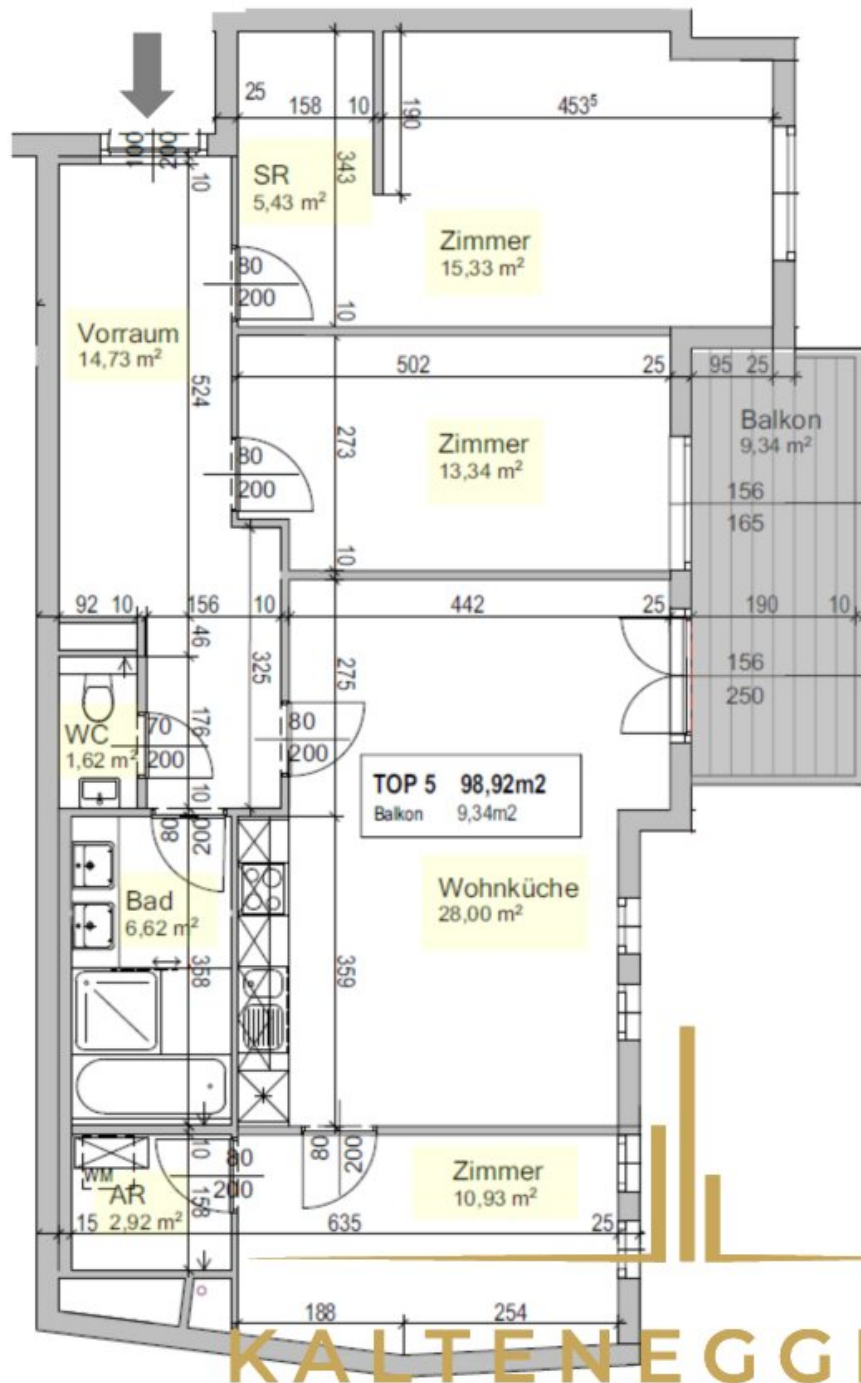












KALTENEGER

Objektbeschreibung

Mit dieser 4-Zimmer Wohnung können Sie sich Ihren Traum einer großen Wohnung erfüllen. Gerade wurde ein 9,34 m² Balkon für die Wohnung außen angebracht (der einzige Balkon nach außen).

Die Wohnung hat 2 echte Schlafzimmer und eine Wohnküche. Das 4. Zimmer ist aufgrund der Größe und des Schnitts nicht als Kinderzimmer/Schlafzimmer geeignet, sondern als Arbeitszimmer. Daher ist die Wohnung für Einzelpersonen, Paare oder Paare mit 1 Kind geeignet (aber nicht mit 2 Kindern).

Die Wohnung wurde saniert, eine neue hochwertige Küche, Bad und WC wurden eingebaut.

In der hauseigenen Tiefgarage können 1 oder 2 Tiefgaragenplätze angemietet werden - Sie fahren direkt mit dem Lift von der Garage zur Wohnung.

Die Straßenbahn 49 und der Bus 47A halten vor dem Haus. Die U-Bahnen U3, U6 und U4 sind zu Fuß oder mit der Straßenbahn 49 erreichbar.

Der 14. Bezirk hat einen Grünflächen-Anteil von 62 %, das ist der 2. höchste Anteil an Grünflächen aller Bezirke in Wien (nur Hietzing hat etwas mehr).

Zur Wohnung mit 98,92 m² gehören (Plan liegt bei):

- 1 Wohnküche 28 m² mit kompletter Küche
- 3 weitere Zimmer: 20,76 m² und 13,34 m² und 10,93 m²

- 1 Bad mit 2 Waschbecken, Wanne und Dusche 6,62 m²
- WC mit Handwaschbecken (Warmwasser) 1,62 m²
- Vorraum 14,73 m² mit viel Stauraum
- Abstellraum 2,92 m² nach der Küche

plus neuer Balkon 9,34 m²

plus Kellerabteil 6,37 m², mit Lift erreichbar

plus Auto Tiefgaragen-Abstellplätze anmietbar (optional)

Küche:

die hochwertige DAN-Küche mit eleganter Arbeitsplatte und Rückwand in Holzoptik hat eine Breite von 3,5 m - damit steht Ihnen viel Platz in der Küche zur Verfügung.

Folgende hochwertige Siemens Geräte sind eingebaut: Kühl-, Gefrierkombination, Backrohr, Ceranfeld, Dunstabzug (Umluft) und Geschirrspüler (60 cm breit). Die Höhe der Arbeitsplatte ist 93 cm. Plus hkt-Spüle und Kludi Armaturen.

Bad:

Das neue Bad hat großzügige 6,62 m² mit 2 Waschbecken, breitem Spiegel, Handtuchheizkörper, Badewanne und Dusche. Die Dusche (Tiefe knapp 80 cm) ist im Bereich vor der Badewanne, beides ist durch eine Glas-Schiebetüre über die gesamte Badbreite von ca. 1,85 m abtrennbar. Alle Armaturen sind von Kludi.

Hier können Sie sich jeden Tag wie in einem Spa fühlen. Und morgendliche Hektik kommt hier gar nicht auf.

Vorraum:

Der Vorraum hat 14,73 m² und bietet auf einer Länge von über 5 m viel Stauraum (Tiefe knapp 1 m).

Abstellraum:

Im Abstellraum mit 2,92 m² sind die WM-Anschlüsse und der elektrische 120 Liter Flachspeicher zur Erzeugung und Speicherung des Warmwassers für die Wohnung.

4 Zimmer: Wohnküche + 3 Zimmer:

Neben der Wohnküche gibt es 3 weitere Zimmer, die Sie ganz nach Ihren Wünschen nutzen können: als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer. 2 der 3 weiteren Zimmer sind zentral vom Vorraum aus begehbar.

- Zimmer 1: das größte Zimmer hat 20,76 m²: davon 5,43 m² für einen offenen, abgetrennten Schrankraum und 15,33 m² für den Schlafbereich.
- Zimmer 2: das Zimmer daneben hat 13,34 m² mit Fenster zum Balkon
- Zimmer 3: das kleinste Zimmer mit 10,93 m² liegt hinter der Wohnküche und ist daher nur über die Wohnküche zugänglich. Ebenso wie der Abstellraum, der über dieses Zimmer mit 10,93 m² zu betreten ist.

Das Zimmer 3 ist daher als Kinderzimmer nicht geeignet, eher als Arbeitszimmer oder Esszimmer.

Balkon:

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der große Balkon mit 9,34 m² (ca. 4,9 m breit x 1,9 m tief), der sich vom Wohnbereich aus betreten lässt. Hier können Sie entspannte Stunden verbringen oder einfach den Blick hinaus genießen. Das ist der einzige Balkon auf der Vorderseite des Hauses - das garantiert viel Helligkeit am Balkon.

Die Fassade des Hauses wurde vor ein paar Jahren erneuert und mit Vollwärmeschutz versehen. Daher gibt es einen guten Heizwärmebedarfswert (HWB-Wert) von 48,4 kWh/m²/Jahr (Klasse B).

Das Eckhaus hat 16 Einheiten, die zum Teil als Wohnungen und zum Teil als Büro genutzt werden. Zusätzlich befindet sich im EG noch eine Postfiliale und ein SB-Waschsalon.

Im Haus wohnt ein Hausbesorger-Ehepaar, das sich seit vielen Jahren toll um das Haus kümmert.

Im Eingangsbereich steht den Bewohnern ein großer Fahrradabstellraum und ein Kinderwagenabstellraum zur Verfügung (ca. 20 m², genug Platz verfügbar).

Der Eingangsbereich des Hauses ist nicht barrierefrei, es gibt ein paar Stufen zum Eingang.

Hochwertige Ausstattung der Wohnung:

- Küche, Bad und WC ganz neu
- Neuer Parkettboden in der ganzen Wohnung
- Neue Elektroleitungen, Elektrokasten neu
- Wohnung wurde neu ausgemalt und gereinigt
- Fenster mit 2-fach Scheiben, laufend gewartet

- Decken-Rauchmelder
- Vollwärmeschutz-Fassade
- HWB-Wert 48,4 kWh/m²/Jahr (Klasse B)

ANMIETUNG:

- Mietdauer 10 Jahre, Verlängerung möglich
- Anmietung ab sofort möglich, baldiger Mietbeginn erwünscht
- Anmietung direkt von den Eigentümern (Hauptmiete)
- Kautions zu Mietbeginn 4 Monatsmieten (6.760 €)
- Nutzung als Wohnung mit Büro ist möglich

MIETE:

1.249,85 € Nettomietentgelt Wohnung inkl. Kellerabteil

286,51 € Anteilige Hausbetriebskosten der Wohnung (2026)

153,64 € MWSt 10 %

1.690 € Miete für Wohnung inkl. Kellerabteil

In der angeführten Miete nicht enthalten sind wie üblich die verbrauchsabhängigen Kosten wie

Heizung, Warmwasser und Strom.

Die Wohnung wird durch eine Gas-Zentralheizung im Haus beheizt (keine Gastherme in der Wohnung).

Es gibt monatliche Akontozahlung für die Heizung, diese betragen $115,28 \text{ €} + 20 \% \text{ MWSt} = 138,34 \text{ €}$ monatlich (Wert 2026). Einmal jährlich erfolgt die Ablesung und Ermittlung der Heizkosten im Haus. Diese werden nach der m^2 Fläche der Wohneinheiten mit Gas-Zentralheizung im Haus aufgeteilt (es gibt im Haus auch Wohneinheiten ohne Zentralheizung, sondern mit Gas-Thermen - diese werden separat abgerechnet).

Auto-Tiefgaragen-Abstellplatz:

in der hauseigenen Tiefgarage gibt es die Möglichkeit, Auto-Stellplätze anzumieten. Monatliche Miete pro Stellplatz $100 \text{ €} + 20 \% \text{ MWSt} = 120 \text{ €}$

Hervorragende Verkehrsanbindung:

Straßenbahn 49: von Hütteldorf zum Volkstheater: vor dem Haus

- in 5 Minuten bei der S-Bahn Breitensee
- in 7 Minuten bei der U3 Station Hütteldorfer Straße
- in 16 Minuten bei der U6 Station Urban Loritz Platz
- in 25 Minuten bei der Endstelle Ring, Volkstheater

Bus 47A: von Unter St. Veit zur Klinik Penzing: vor dem Haus

- in 4 Minuten bei der Endstelle Unter St. Veit
- in 6 Minuten bei der Endstelle Klinik Penzing

U-Bahn Anbindung:

- U4 Station Ober St. Veit 930 m zu Fuß entfernt:
- U3 Station Hütteldorfer Straße in 7 Minuten mit der Straßenbahn 49
- U 6 Station Urban Loritz Platz in 16 Minuten mit der Straßenbahn 49

Nahversorgung in der Nähe:

- 3 Supermärkte: Lidl, Penny, Billa
- 3 mal Bipa
- 2 Bäckereien: Felbl und Schwarz
- 3 Trafiken
- Post + Bank 99 im Haus (mit Bedienung + SB)
- 2 Tankstellen: ÖMV, Avanti
- Cafés, Eisgeschäfte
- Restaurants, Medl Bräu etc.
- OBI Markt Hadikgasse
- Öamtc Stützpunkt Wien West und Arbö Stützpunkt (beide Hadikgasse)

Freizeit:

- 3 Parks: Guldengasse, Waidhausenpark, Baumgartner-Casino-Park
- 2 Bäder: Penzinger Bad, Hallenbad Hütteldorf
- Fitnessstudios

Kinderbetreuung, Schulen:

- 2 Kindergärten
- 3 VS / ASO
- 2 MS

Lagereport: bei einer Anfrage für die Wohnung erhalten Sie einen Lagereport mit der detaillierten Infrastruktur im Umfeld der Wohnung.

Bei Interesse an der Wohnung bitte um eine SCHRIFTLICHE ANFRAGE ÜBER DAS IMMOBILIENPORTAL unter Angabe von Vorname, Nachname, e-mail und Handynummer.

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