Charmante Wohnung mit Weitblick – Nähe Hauptbahnhof & Belvedere

Objektnummer: 960/71808

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1994
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	37,12 m²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 43,52 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Gesamtmiete	793,56 €
Kaltmiete (netto)	502,00 €
Kaltmiete	635,38 €
Betriebskosten:	133,38 €
Heizkosten:	83,00 €
USt.:	75,18 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

DI (FH) Andreas Kolar

Region Wien & NÖ Ost

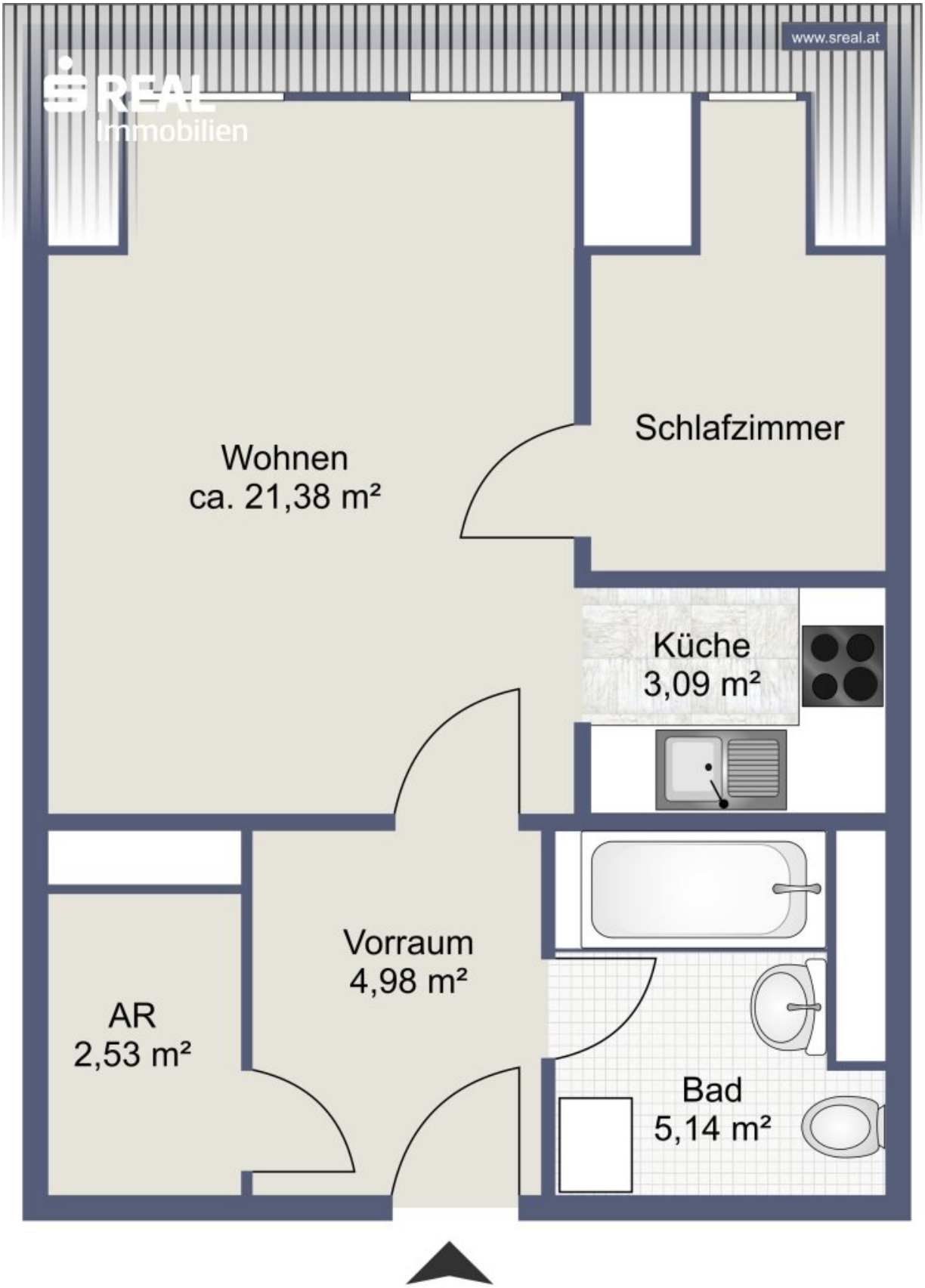
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

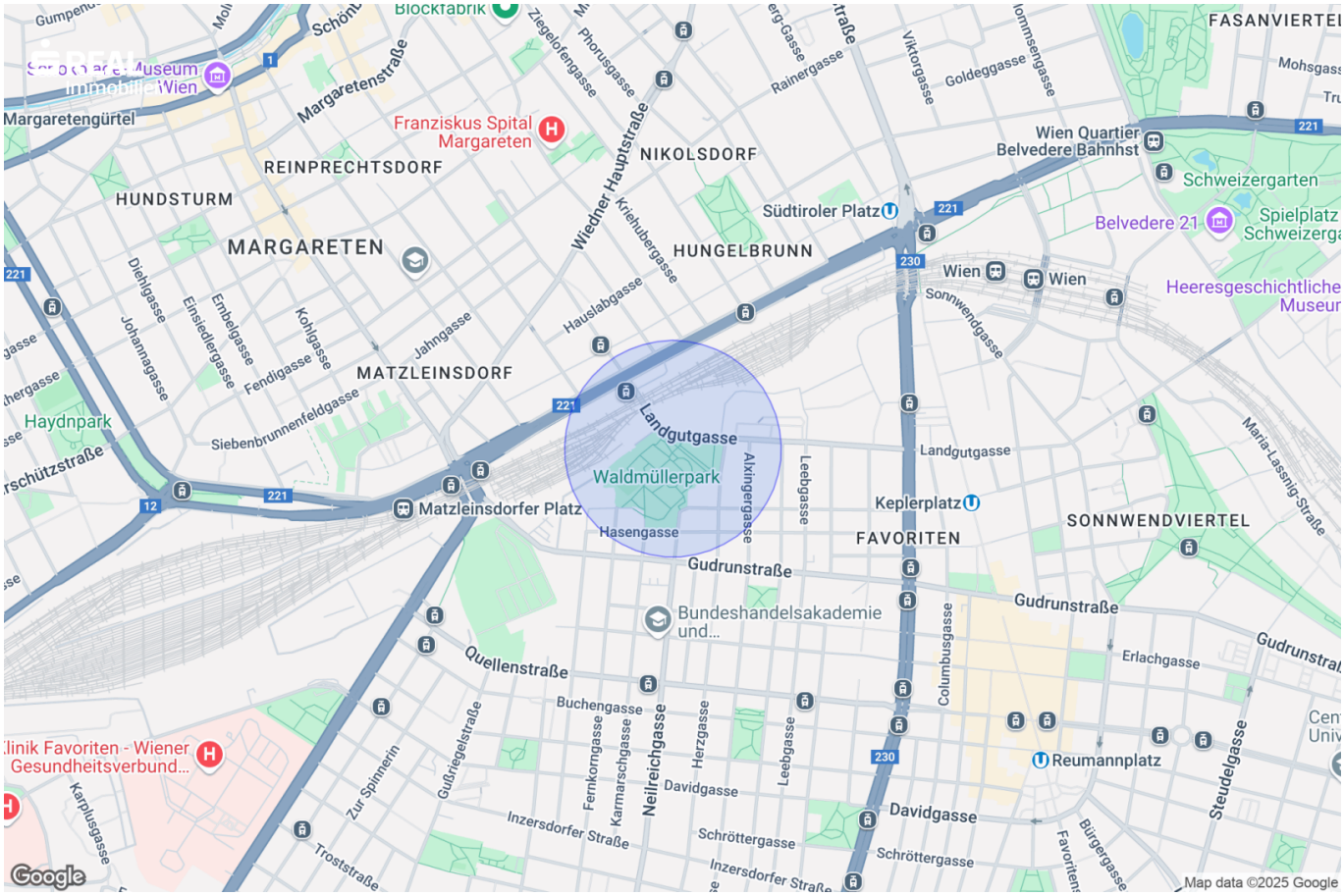
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien



Skizze Wohnung


Margaretengürtel
Margaretenstraße
Franziskus Spital Margareten
REINPRECHTSDORF
HUNDSTURM
MARGARETEN
NIKOLSDORF
HUNGELBRUNN
Wiedner Hauptstraße
Krieluergasse
Südtiroler Platz
Wien Quartier Belvedere Bahnhst
Schweizergarten
Belvedere 21
Wien
Sonnwendgasse
Heeresgeschichtliche Museum
FASANVIERTEL
Diehlgasse
Johannagasse
Einsiedlergasse
Embelgasse
Kohlgasse
Fendigasse
Jahngasse
Hauslabgasse
MATZLEINSDORF
Haydnpark
Siebenbrunnenfeldgasse
Landgutgasse
Waldmüllerpark
Hasengasse
Alxingergasse
Leebgasse
Matzleinsdorfer Platz
Keplerplatz
FAVORITEN
SONNWENDVIERTEL
Maria-Lassnig-Straße
Gudrunstraße
Bundeshandelsakademie und...
Quellenstraße
Buchengasse
Columbusgasse
Erlachgasse
Reumannplatz
Steudelgasse
Klinik Favoriten - Wiener Gesundheitsverbund...
Karplusgasse
Zur Spinnerin
Gußriegelstraße
Fernkorngasse
Karmarschgasse
Neilreichgasse
Herzgasse
Davidgasse
Inzersdorfer Straße
Schröttergasse
Troststraße
Bürgergasse
Google
Map data ©2025 Google

Objektbeschreibung

Im 9. Stock eines gepflegten Bestandsgebäudes (BJ 1993) erwartet Sie diese helle Dachgeschosswohnung mit traumhaftem Blick über die Dächer Wiens in Richtung Norden. Das Haus präsentiert sich in sehr gutem Zustand, zwei Lifte stehen zur Verfügung. Ein sauberes, trockenes und absperrbares Kellerabteil (ca. 1,8 m²) ist im Eigentum inkludiert.

Lage:

Die Wohnung befindet sich in der **Sonnleithnergasse**, zentral im 10. Bezirk, nur wenige Schritte vom neuen Hauptbahnhof entfernt und angrenzend an den 5. Bezirk. Der grüne Waldmüllerpark liegt in unmittelbarer Nähe, ebenso wie das Schloss Belvedere und die Favoritenstraße – eine der größten Einkaufsstraßen Wiens.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Schulen, Spitäler sowie die Shopping-Mall im Hauptbahnhof sind fußläufig erreichbar.

Parkplätze und Tiefgaragenplätze (Apcoa) können direkt vor dem Haus angemietet werden.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- **U-Bahn:** U1, zukünftig U5
- **Straßenbahn:** Linien 6, 18, 62, 65
- **Bus:** Linie 14A
- **Schnellbahn:** S1, S2, S3
- **Fern- & Regionalzüge:** direkt über den Hauptbahnhof

Raumaufteilung:

- Vorzimmer
- möblierte Küche
- Wohnraum
- Separates Schlafkabinett
- Badezimmer mit Badewanne und WC

- Waschmaschine vorhanden
- Teilmöbliertes Kellerabteil

Das Haus wird mittels Fernwärme beheizt, **das Heiz- und Warmwasserkostenakonto sind in der Bruttomiete von EUR 793,56 bereits inkludiert.**

Kaution: 3 BMM

Bitte beachten Sie, dass Ihr Haushaltsnettoeinkommen mind. EUR 2.000,- betragen muss.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.