

Kandlgasse 37 – Exklusive Wohneinheiten mit moderner Ausstattung



Objektnummer: 960/72269
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kandlgasse 37
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Nutzfläche:	94,92 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 115,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,65
Gesamtmiete	1.832,14 €
Kaltmiete (netto)	1.376,34 €
Kaltmiete	1.665,59 €
Betriebskosten:	254,93 €
USt.:	166,55 €
Provisionsangabe:	

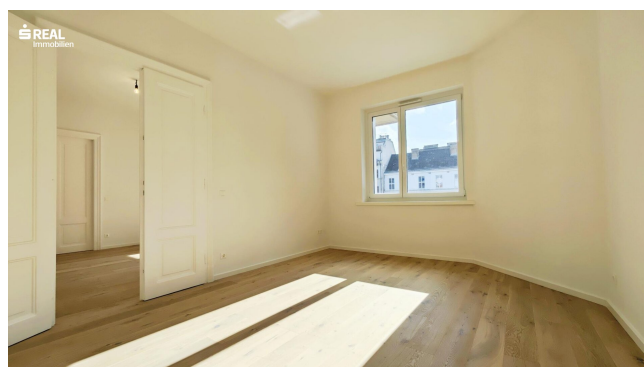
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

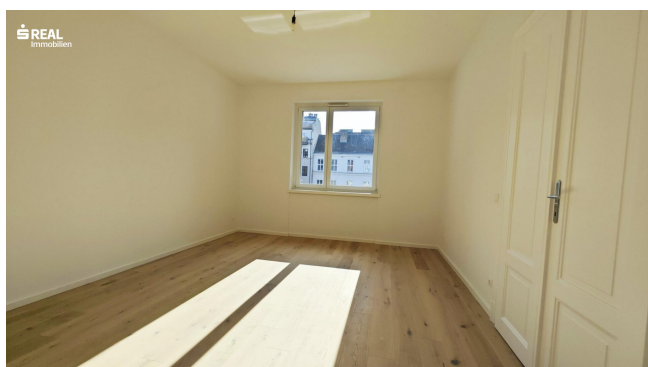
Ihr Ansprechpartner



Paul Tibaj

Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer Hauptstraße 60







VERMARKTUNGSPLAN

1070 Wien, Kandlgasse 37

TOP 20

2.Stock

WOHNNUTZFLÄCHE TOP 20

Vorraum	11.31m²
WC	0.86m²
Bad	3.72m²
Abstellraum	5.14m²
Küche	9.85m²
Zimmer	19.86m²
Zimmer	22.45m²
Zimmer	21.73m²
Summe	94.92m²

FREIFLÄCHEN TOP 20

Balkon	11.58m²
--------	---------



einrichtungsvorschlag ist nicht vertragsgrundlage. einrichtungsgegenstände zeigen nur die mögliche situation der möblierung. die in den plänen vorhandenen abmessungen sind nicht für die bestellung von einbaumöbeln verwendbar - naturmasse erforderlich.

planverfasser

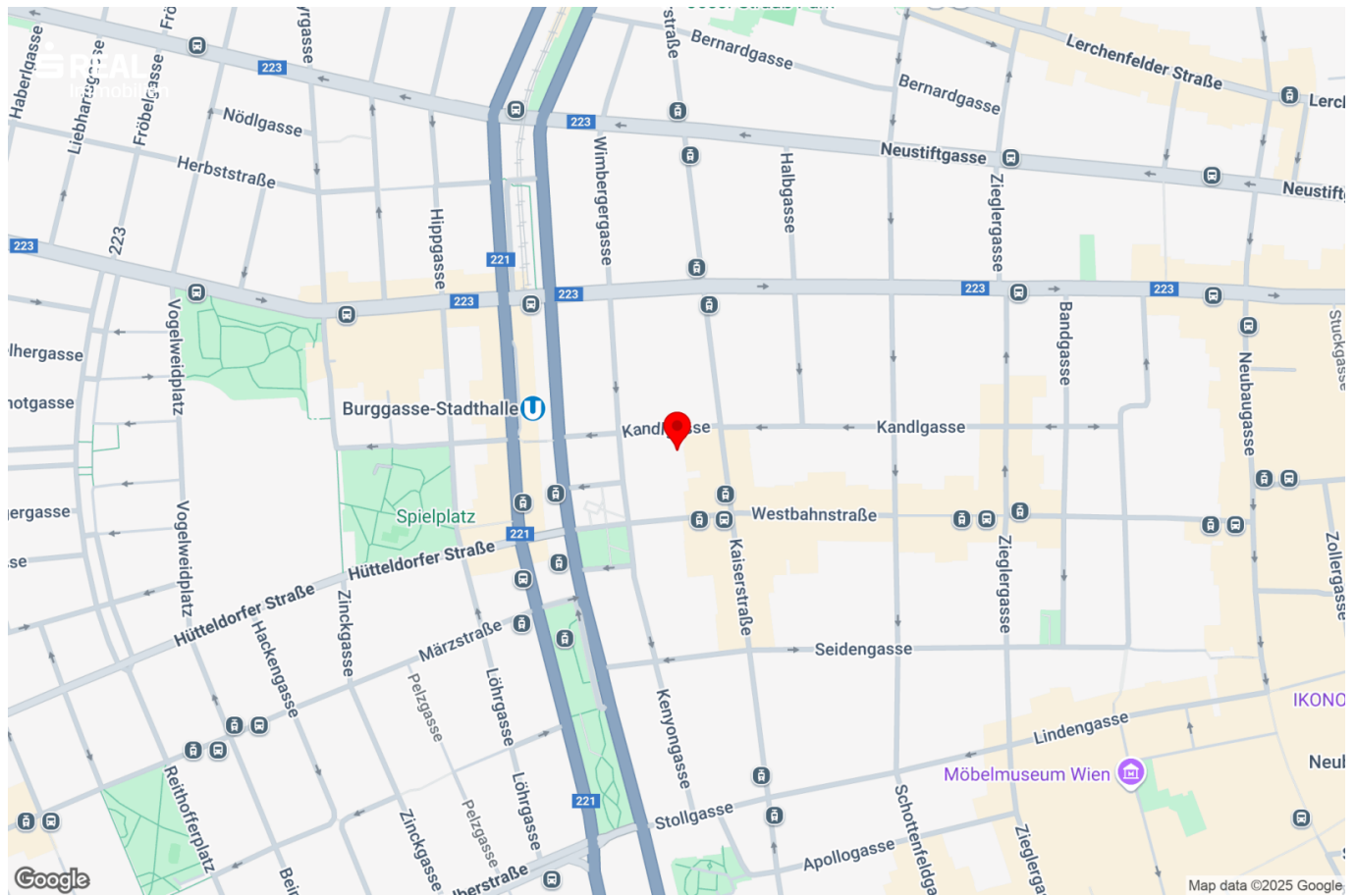
doppelplusgut zt+kg
stollgasse 5/12
1070 wien
www.doppelplusgut.at

doppelplusgut

M 1:100 bei format DIN A4

1m 3m 5m

stand
27.04.2025



Objektbeschreibung

Verfügbar ab 01.08.2025 – Besichtigungen ab sofort möglich

In der Kandlgasse 37, im Herzen des 7. Wiener Gemeindebezirks, entstehen im Zuge einer umfassenden Sanierung moderne und hochwertig ausgestattete Wohnungen. Die Liegenschaft bietet sowohl urbanen Komfort als auch eine ruhige Wohnatmosphäre.

Lage

Die Kandlgasse 37 liegt zentral zwischen Burggasse und Westbahnstraße sowie zwischen Neubaugürtel und Kaiserstraße.

- Die U-Bahn-Station Burggasse-Stadthalle (Linie U6) ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.
- Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- Die Mariahilfer Straße ist fußläufig in ca. 15 Minuten erreichbar.

Wohnungsangebot & Ausstattung

Umfassende Sanierung:

Alle Wohnungen wurden vollständig modernisiert und bieten:

- Neue Boden- und Wandbeläge
- Hochwertige Fenster
- Exklusive Bad- und Küchenausstattung
- Parkettböden in allen Wohnräumen
- Voll ausgestattete Einbauküchen

Dachgeschosswohnungen verfügen zusätzlich über:

- Klimaanlage



- Elektrische Außenrollos

Etagen:

Die Wohneinheiten befinden sich im 1. bis 5. Obergeschoss.

Lage innerhalb des Gebäudes:

Alle Wohnungen sind sowohl straßen- als auch hofseitig ausgerichtet. Beide Seiten sind ruhig und sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.

Freiflächen:

Mit Ausnahme einer Wohnung verfügen alle Einheiten über eine private Freifläche (z. B. Balkon oder Terrasse). Bitte entnehmen Sie die Details dem jeweiligen Grundriss.

Zusätzliche Ausstattung:

- Kellerabteil zu jeder Wohnung
- Kinderwagen- und Fahrradraum
- Zentrale Heizung über Fernwärme, mit Fußbodenheizung

Mietkonditionen:

- Kautions: 3 Bruttomonatsmieten
- Befristung: 5 Jahre
- Erforderliches monatliches Nettoeinkommen: mindestens 2,5-fache der Bruttomiete. Der Mietvertrag wird in diesem Fall nur mit 1 Person abgeschlossen. Weitere Personen können sich selbstverständlich zum Hauptwohnsitz anmelden.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <225m



Apotheke <200m
Klinik <275m
Krankenhaus <1.225m

Kinder & Schulen

Schule <50m
Kindergarten <450m
Universität <400m
Höhere Schule <375m

Nahversorgung

Supermarkt <50m
Bäckerei <100m
Einkaufszentrum <350m

Sonstige

Geldautomat <300m
Bank <300m
Post <450m
Polizei <125m

Verkehr

Bus <75m
U-Bahn <200m
Straßenbahn <100m
Bahnhof <175m
Autobahnanschluss <4.475m

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.