

## Kandlgasse 37 – Exklusive Wohneinheiten mit moderner Ausstattung



**Objektnummer: 960/72274**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kandlgasse 37
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Nutzfläche:	61,72 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 63,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Gesamtmiete	1.693,90 €
Kaltmiete (netto)	1.357,84 €
Kaltmiete	1.539,91 €
Betriebskosten:	160,47 €
USt.:	153,99 €
Provisionsangabe:	

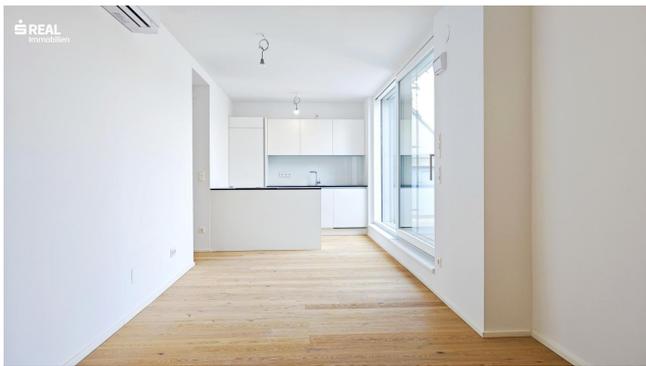
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Paul Tibaj**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60







## VERMARKTUNGSPLAN

1070 Wien, Kandlgasse 37

TOP 32

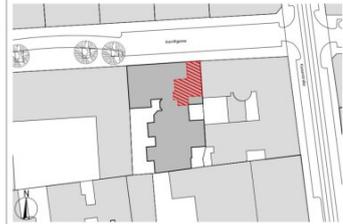
1. Dachgeschoss

### WOHNNUTZFLÄCHE TOP 32

Vorraum	4,58m <sup>2</sup>
Du/Wc	2,95m <sup>2</sup>
Zimmer	8,81m <sup>2</sup>
Wohnküche	23,12m <sup>2</sup>
Vorraum	2,24m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,61m <sup>2</sup>
Bad	4,71m <sup>2</sup>
Zimmer	13,70m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>61,72m<sup>2</sup></b>

### FREIFLÄCHEN TOP 32

Terrasse	12,62m <sup>2</sup>
----------	---------------------



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

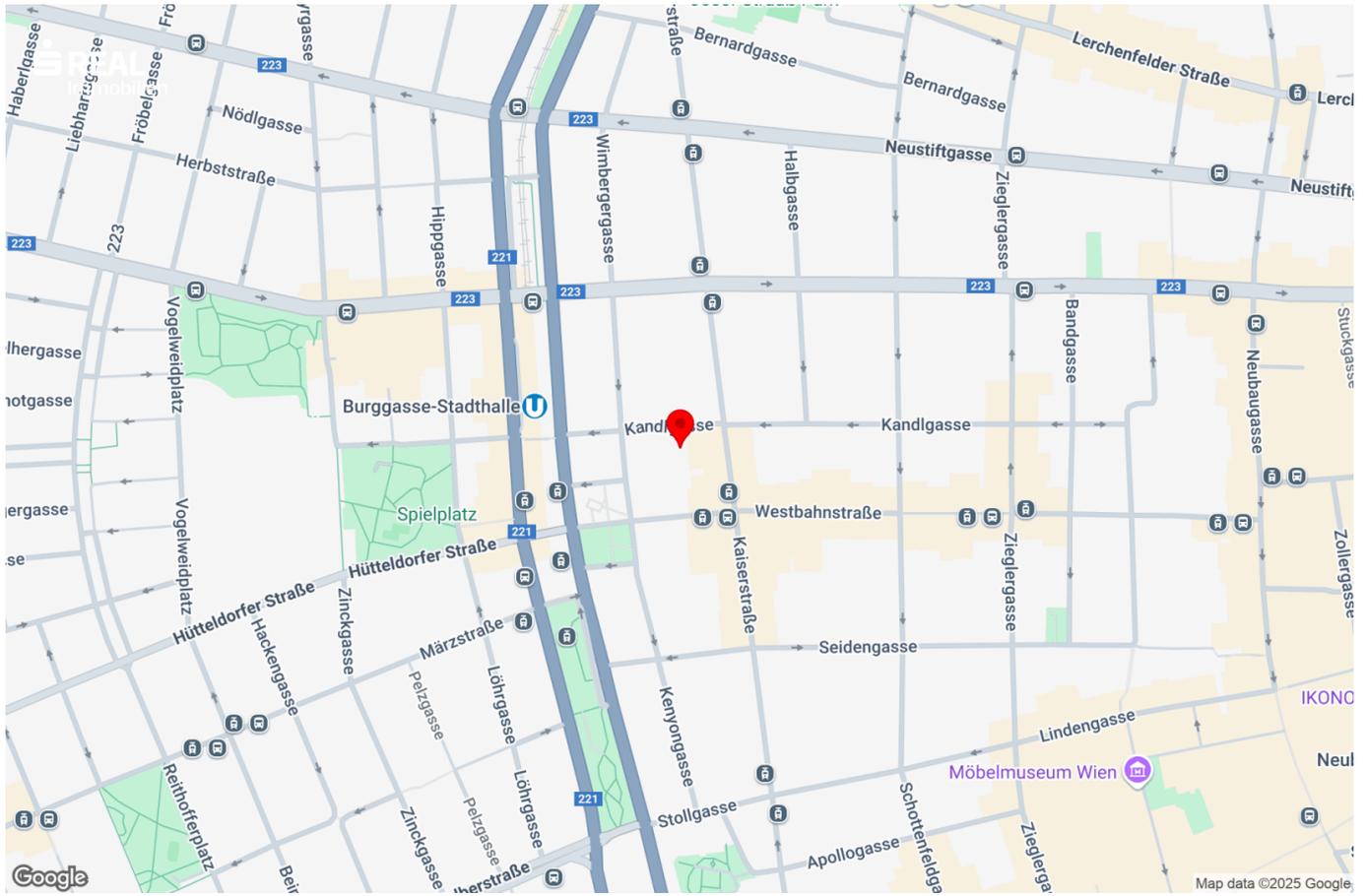
doppelplusgut zt+kg  
stollgasse 512  
1070 wien  
www.doppelplusgut.at

**doppelplusgut** <sup>+</sup><sub>+</sub>

M 1:100 bei format DIN A4



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.