

Kandlgasse 37 – Exklusive Wohneinheiten mit moderner Ausstattung



s REAL
Immobilien

Objektnummer: 960/72273
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kandlgasse 37
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Nutzfläche:	104,01 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,68
Gesamtmiete	2.740,14 €
Kaltmiete (netto)	2.184,21 €
Kaltmiete	2.491,04 €
Betriebskosten:	270,43 €
USt.:	249,10 €
Provisionsangabe:	

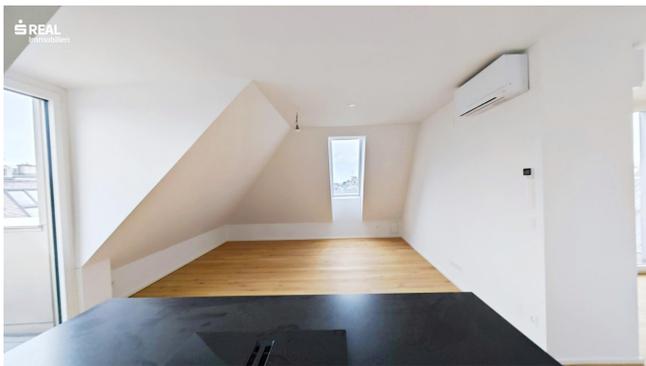
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



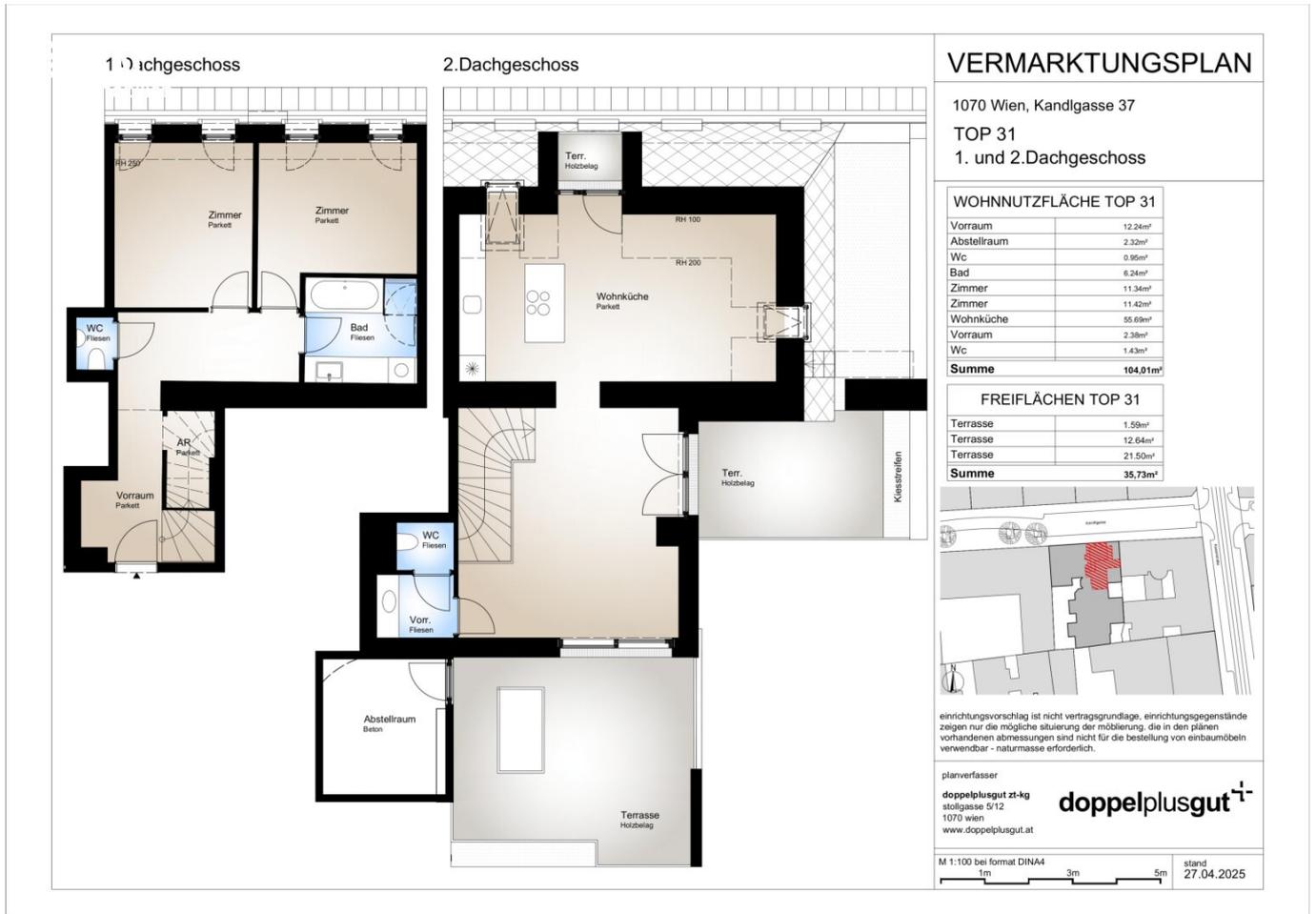
Paul Tibaj

Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer Hauptstraße 60









VERMARKTUNGSPLAN

1070 Wien, Kandlgasse 37
TOP 31
 1. und 2.Dachgeschoss

WOHNNUTZFLÄCHE TOP 31

Vorraum	12,24m ²
Abstellraum	2,32m ²
Wc	0,95m ²
Bad	6,24m ²
Zimmer	11,34m ²
Zimmer	11,42m ²
Wohnküche	55,69m ²
Vorraum	2,38m ²
Wc	1,43m ²
Summe	104,01m²

FREIFLÄCHEN TOP 31

Terrasse	1,59m ²
Terrasse	12,64m ²
Terrasse	21,50m ²
Summe	35,73m²

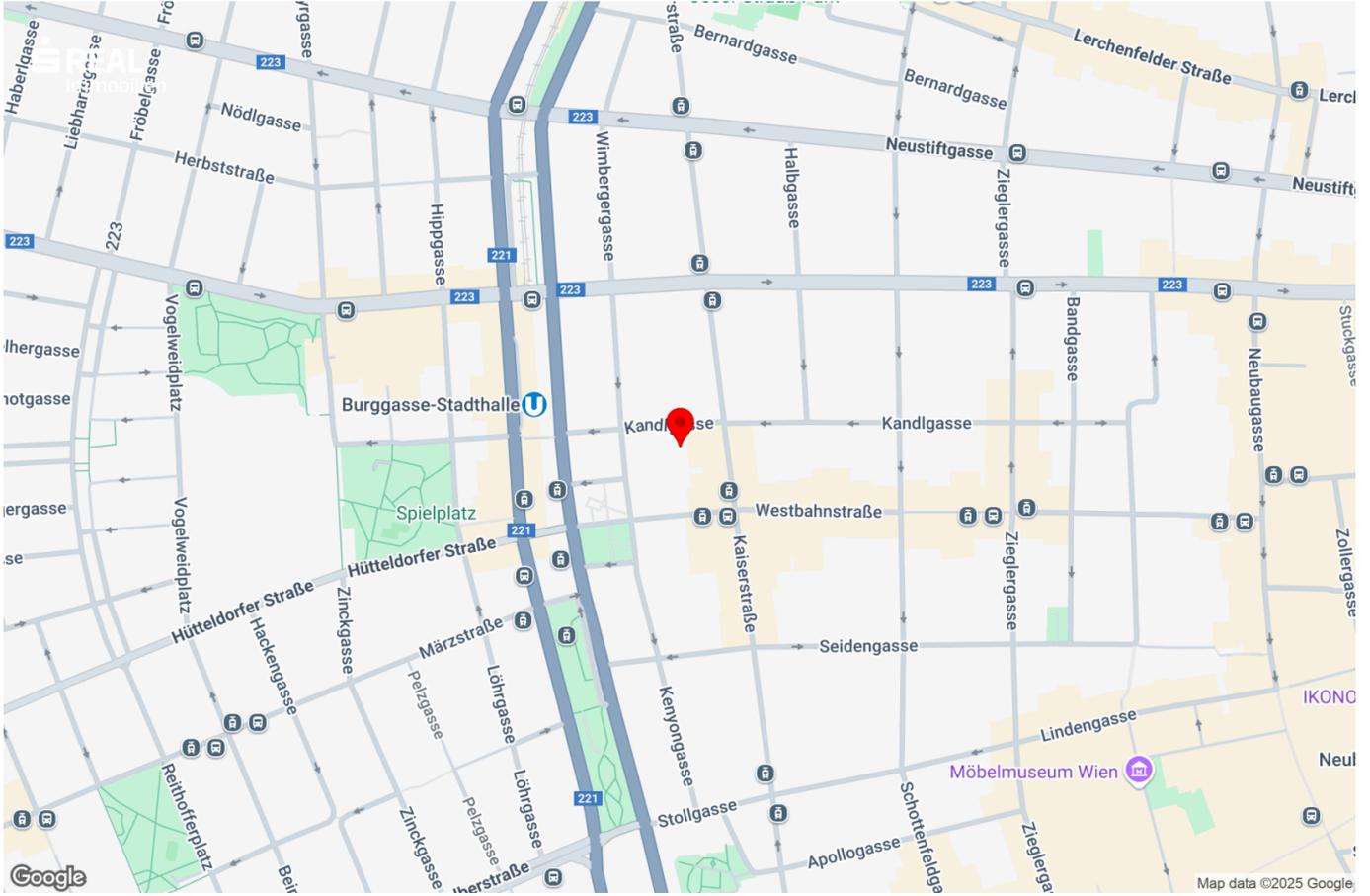


einrichtungsvorschlag ist nicht vertragsgrundlage, einrichtungsgegenstände zeigen nur die mögliche situation der möblierung, die in den plänen vorhandenen abmessungen sind nicht für die bestellung von einbaumöbeln verwendbar - naturmasse erforderlich.

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



M 1:100 bei format DIN A4
 1m 3m 5m stand 27.04.2025



Objektbeschreibung

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.