

**Ab 01.09.2025: Traumhafte Dachgeschoss-Maisonette mit großzügigen Terrassenflächen und inkludiertem Stellplatz mit E-Lademöglichkeit**



**Objektnummer: 120899**

**Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lacknergasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Wohnfläche:	116,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	185,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	185,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	3
Gesamtmiete	2.399,00 €
Kaltmiete (netto)	1.784,41 €
Kaltmiete	2.180,91 €
Betriebskosten:	348,57 €
USt.:	218,09 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Markus Raunig**

LIM - BROKER GmbH  
Albertgasse 1A/12

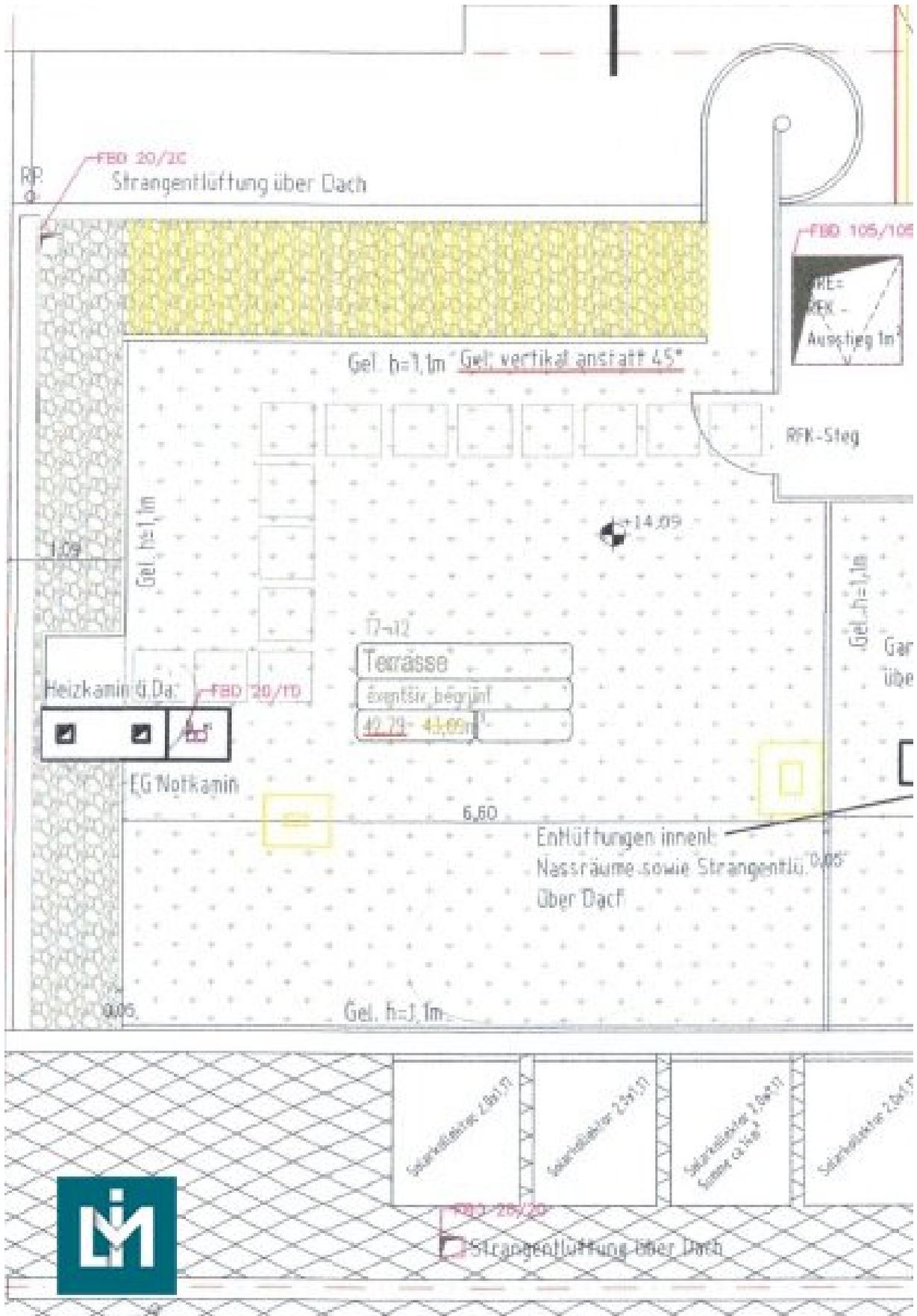












# Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung gelangt eine außergewöhnliche Dachgeschoss-Maisonette in ruhiger Lage des 17. Wiener Gemeindebezirks (Hernals). Die Wohnung bietet rund 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie zusätzlich ca. 69 m<sup>2</sup> Terrassenfläche, verteilt auf drei Ebenen. Ein Stellplatz mit E-Lademöglichkeit ist im Mietpreis inkludiert. Das Objekt befindet sich im 2. Stockwerk eines gepflegten Hauses mit Lift.

## Perfekte Raumaufteilung auf drei Ebenen

Die 4-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine durchdachte und großzügige Raumgestaltung:

### 1. Ebene

- Arbeitszimmer (ca. 15 m<sup>2</sup>) mit Ausgang auf eine Loggia (ca. 12 m<sup>2</sup>)
- Kinderzimmer (ca. 16 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Abstellraum
- Vorraum mit Treppenaufgang

### 2. Ebene

- Großzügige Wohnküche (ca. 34 m<sup>2</sup>) mit Zugang zum Balkon (ca. 14 m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer (ca. 18 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC
- Flurbereich

### 3. Ebene

- Sonnige Dachterrasse (ca. 43 m<sup>2</sup>), teilweise begrünt – ein privates Refugium über den Dächern Wiens

## **Begehrte Wohnlage mit bester Infrastruktur**

Die Wohnung befindet sich in einer zentrumsnahen, dennoch ruhigen Lage in Hernals. Die Hernalser Hauptstraße mit zahlreichen Geschäften des täglichen Bedarfs, Ärzten, Banken, Gastronomiebetrieben, Schulen und Kindergärten ist in nur ca. 2 Gehminuten erreichbar. Auch das Krankenhaus Göttlicher Heiland liegt nur wenige Minuten entfernt. Der angrenzende Lidlpark lädt zu Spaziergängen und Erholung ein.

## **Optimale Verkehrsanbindung**

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend:

- Straßenbahnlinie 43 – Station Rosensteingasse (Verbindung Schottentor – Neuwaldegg), ca. 3 Gehminuten entfernt
- Straßenbahnlinie 9 – Station Rosensteingasse (Verbindung Wallrißstraße – Westbahnhof), ca. 3 Gehminuten entfernt
- S-Bahn-Station Hernals – ca. 12 Gehminuten entfernt
- Mit der Linie 43 erreicht man den S-Bahnhof Hernals in ca. 5 Minuten sowie die U6-Station Alser Straße in ca. 10 Minuten

## **Provisionsfrei für Mieter/innen**

Die Wohnung wird provisionsfrei vermietet – der Vermieter übernimmt die Vermittlungsgebühr. Für Sie als Mieter/in fallen somit keine Maklerkosten an.

Für weitere Fragen steht Ihnen Herr DI Markus Raunig gerne telefonisch unter 0660 / 18 34 005 oder per E-Mail an [mr@lim-broker.at](mailto:mr@lim-broker.at) zur Verfügung.

*Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch ist LIM-BROKER GmbH (im Folgenden „LB“) als Doppelmakler tätig. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass LB mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären bzw. wirtschaftlichen Naheverhältnis steht. Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere den Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es wird hiermit weiters ausdrücklich festgehalten, dass durch Anfrage zu einem Objekt zwischen dem anfragenden Interessenten (im Folgenden „Auftraggeber“) und LM ein Maklervertrag zustande kommt und vereinbarungsgemäß im Falle eines Abschlusses mit dem Auftraggeber oder einem von diesem namhaft gemachten Dritten LB ein Honoraranspruch gegenüber dem Auftraggeber (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) in Höhe*

*von 3% des Kaufpreises bzw. 2 (bei Wohnungen) oder 3 (bei sonstigen Objekten, insbesondere Gewerbeobjekten) Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. entsteht. Festgehalten wird ferner, dass vereinbarungsgemäß bei LB ein Provisionsanspruch in dieser Höhe dem Auftraggeber gegenüber auch dann entsteht, wenn gemäß § 15 MaklerG (i) das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlassen; oder (ii) mit dem vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich von LB fällt; oder (iii) das im Exposé bzw vertraglich bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm von LB bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat, oder (iv) das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von LB (abrufbar unter: <http://www.lim-broker.at/de/agb>), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird.*

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m  
Universität <1.750m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <1.250m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap