

**Erstbezug nach Sanierung ++ Außergewöhnliche
3-Zimmer Wohnung ++ mit großer Fensterfront und
offenem Grundriss**



Tolle, helle 3-Zimmer Wohnung im 2. Stock

Objektnummer: 5417

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Waidhausenstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1991
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,23 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 48,40 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.380,00 €
Kaltmiete (netto)	1.053,49 €
Kaltmiete	1.254,54 €
Betriebskosten:	201,05 €
USt.:	125,46 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Gertraud Fuchs

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien





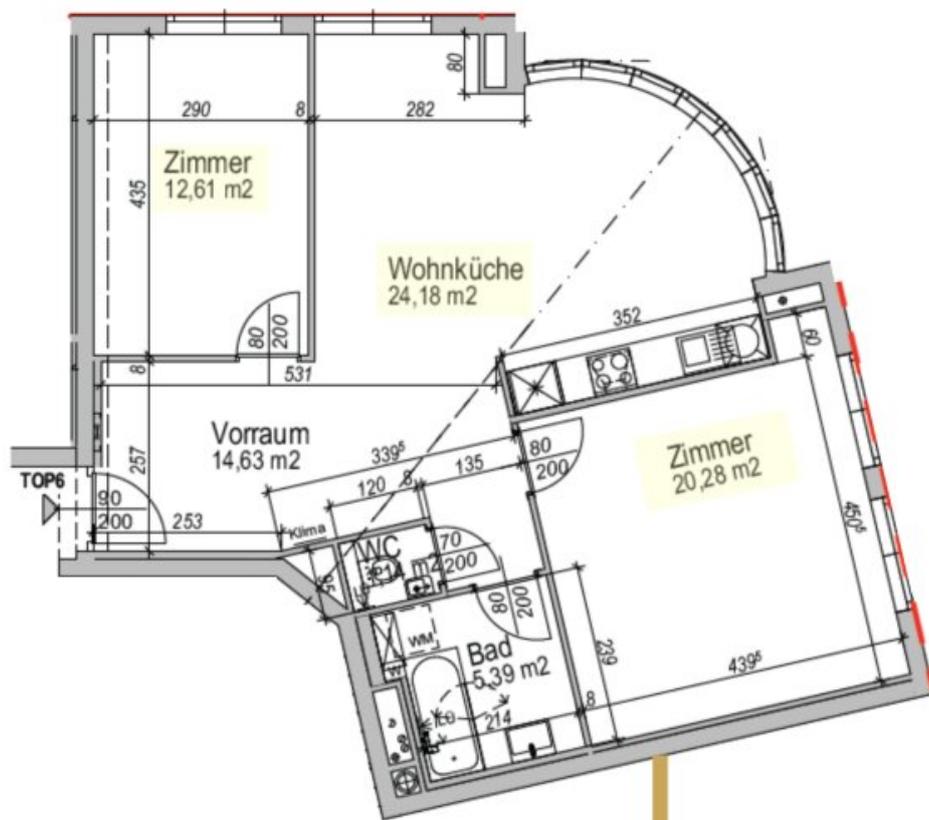








78,23 m² im 2. Stock (3 Zimmer)



KALTENEGER

Objektbeschreibung

Tolle, helle 3-Zimmer-Wohnung, die gerade komplett saniert wurde.

Die Wohnung hat einen offenen Grundriss: Wohnküche 24,18 m² und Vorraum 14,63 m² gehen ineinander über, sodass ein Raum von fast 39 m² entsteht (die Hälfte der Wohnfläche von 78,23 m²).

Zusätzlich hat die Wohnküche eine große, gerundete Fensterfront.

In der hauseigenen Tiefgarage können Tiefgaragenplätze angemietet werden - Sie fahren direkt mit dem Lift von der Garage zur Wohnung.

Die Wohnung ist Ecke Waidhausenstraße / Hütteldorfer Straße

Die Straßenbahn 49 und der Bus 47A halten vor dem Haus. Die Straßenbahn 51 ist 2 Minuten entfernt in der Linzer Straße. Die U-Bahnen U3, U6 und U4 sind zu Fuß oder mit der Straßenbahn 49 bzw. 51 erreichbar.

Zur 3-Zimmer-Wohnung mit 78,23 m² gehören (Wohnungsplan liegt bei):

- Wohnküche 24,18 m² mit kompletter Küche
- Vorraum 14,63 m² offen zur Wohnküche
- 2 weitere Zimmer: 20,28 m² und 12,61 m² (links und rechts der Wohnküche)

- 1 Bad mit Waschbecken, Wanne, Warmwasserboiler und WM-Anschluss 5,39 m²
- WC mit Handwaschbecken (Warmwasser) 1,14 m²

- plus Auto Tiefgaragen-Abstellplätze anmietbar (optional)

Es gibt kein Kellerabteil zur Wohnung.

Die Fassade des Hauses wurde vor ein paar Jahren erneuert und mit Vollwärmeschutz versehen. Daher gibt es einen guten Heizwärmebedarfswert (HWB-Wert) von 48,4 kWh/m²/Jahr (Klasse B).

Das Eckhaus hat 16 Einheiten, die zum Teil als Wohnungen und zum Teil als Büro genutzt werden. Zusätzlich befindet sich im EG noch eine Postfiliale und ein SB-Waschsalon.

Im Eingangsbereich steht den Bewohnern ein großer Fahrradabstellraum und ein Kinderwagenabstellraum zur Verfügung (ca. 20 m², genug Platz verfügbar).

Der Eingangsbereich des Hauses ist nicht barrierefrei, es gibt ein paar Stufen zum Eingang.

ANMIETUNG:

- Mietdauer 10 Jahre, Verlängerung möglich, langfristige Anmietung erwünscht
- Anmietung ab sofort möglich, baldiger Mietbeginn erwünscht
- Anmietung direkt von den Eigentümern (Hauptmiete)

- Kautions zu Mietbeginn 4 Monatsmieten = 5.520 €
- Haustiere sind leider nicht möglich
- Gehaltsnachweis der Mieter (ca. 3 - fache der Miete als monatl. Nettoeinkommen)

MIETE (Werte 2025):

1.053,50 € Nettomietentgelt Wohnung

201,05 € Anteilige Hausbetriebskosten der Wohnung *

125,45 € MWSt 10 %

1.380 € Gesamtmiete für Wohnung

In der angeführten Miete nicht enthalten sind wie üblich die verbrauchsabhängigen Kosten wie Heizung, Warmwasser und Strom.

Die Wohnung wird durch eine Gas-Zentralheizung im Haus beheizt, daher gibt es keine Gastherme in der Wohnung.

Es gibt monatliche Akontozahlung für Heizung und Warmwasser der Wohnung, diese beträgt aktuell 82,92 € + 20 % MWSt = 99,50 €. Einmal jährlich erfolgt die Ablesung und Ermittlung der Kosten im Haus. Diese werden nach der m² Fläche der Wohneinheiten mit Gas-Zentralheizung im Haus aufgeteilt (es gibt im Haus auch Wohneinheiten ohne Zentralheizung, sondern mit Gas-Thermen, diese werden separat abgerechnet).

Verpflichtend ist der Abschluss einer Haushaltsversicherung für die Wohnung während der Mietdauer.

Auto-Tiefgaragen-Abstellplatz:

in der hauseigenen Tiefgarage gibt es die Möglichkeit, Auto-Stellplätze anzumieten. Monatliche Miete pro Stellplatz 100 € + 20 % MWSt = 120 € (es gibt auch besonders große Doppelparkplätze um 150 € + 20 % MWSt = 180 € Miete).

Hervorragende Verkehrsanbindung:

Straßenbahn 49: von Hütteldorf zum Volkstheater: vor dem Haus

- in 5 Minuten bei der S-Bahn Breitensee
- in 7 Minuten bei der U3 Station Hütteldorfer Straße
- in 16 Minuten bei der U6 Station Urban Loritz Platz
- in 25 Minuten bei der Endstelle Ring, Volkstheater

Bus 47A: von Unter St. Veit zur Klinik Penzing: vor dem Haus

- in 4 Minuten bei der Endstelle Unter St. Veit
- in 6 Minuten bei der Endstelle Klinik Penzing

U-Bahn Anbindung:

- U4 Station Ober St. Veit 930 m zu Fuß entfernt:

- U3 Station Hütteldorfer Straße in 7 Minuten mit der Straßenbahn 49
- U 6 Station Urban Loritz Platz in 16 Minuten mit der Straßenbahn 49

Nahversorgung in der Nähe:

- 3 Supermärkte: Lidl, Penny, Billa
- 3 mal Bipa
- 2 Bäckereien: Felbl und Schwarz
- 3 Trafiken
- Post + Bank 99 im Haus (mit Bedienung + SB)
- 2 Tankstellen: ÖMV, Avanti
- Cafés, Eisgeschäfte
- Restaurants, Medl Bräu etc.
- OBI Markt Hadikgasse
- Öamtc Stützpunkt Wien West und Arbö Stützpunkt (beide Hadikgasse)

Gesundheit:

- Apotheken

- Ärzte, Ärztezentrum Hütteldorfer Straße
- Hanusch Krankenhaus
- St. Josef Spital

Freizeit:

- 3 Parks: Guldengasse, Waidhausenpark, Baumgartner-Casino-Park
- 2 Bäder: Penzinger Bad, Hallenbad Hütteldorf
- Fitnessstudios

Kinderbetreuung, Schulen:

- 2 Kindergärten
- 3 VS / ASO
- 2 MS

Lagereport: bei einer Anfrage für die Wohnung erhalten Sie einen Lagereport mit der detaillierten Infrastruktur im Umfeld der Wohnung.

Bei Interesse an der Wohnung bitte um eine SCHRIFTLICHE ANFRAGE ÜBER DAS IMMOBILIENPORTAL unter Angabe von Vorname, Nachname, e-mail und

Handynummer.

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