

**Helle 4-Zimmer-Wohnung ++ ca. 95 m<sup>2</sup> ++ modern saniert  
++ 2. Stock**



Wohnküche 33 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 5418**

**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:	94,63 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 48,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	1.645,00 €
Kaltmiete (netto)	1.228,34 €
Kaltmiete	1.495,46 €
Betriebskosten:	267,12 €
USt.:	149,54 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Gertraud Fuchs**

Kaltenegger Realitäten GmbH  
Nußdorfer Platz 3  
1190 Wien













KALTENEGGER



KALTENEGGER

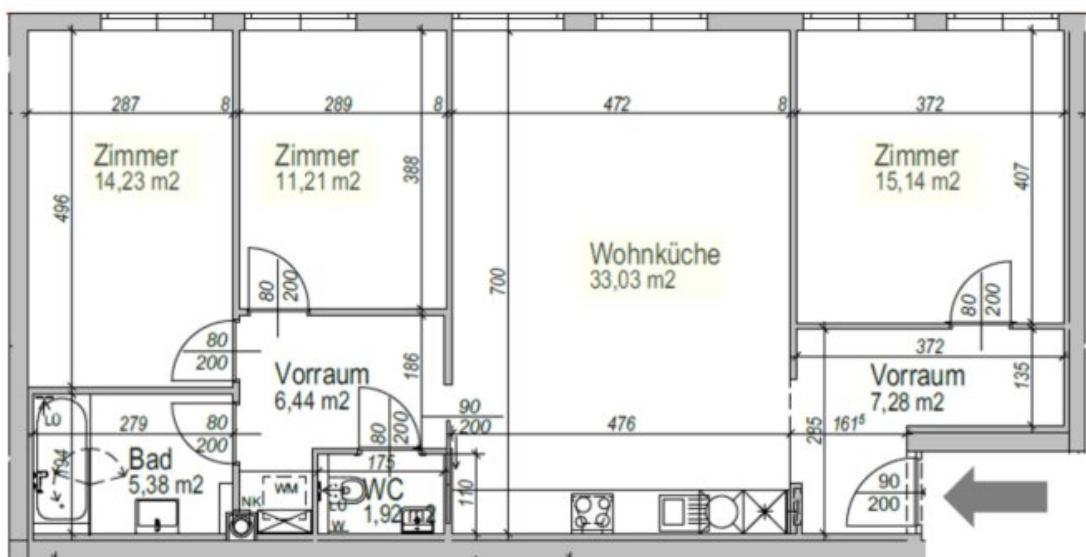


KALTENEGGER



KALTENECKER

## 4-Zimmer Wohnung 94,63 m<sup>2</sup> im 2. Stock



KALTENEGGER

## Objektbeschreibung

Diese frisch sanierte 4-Zimmer-Wohnung im 2. Stock überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung, helle Räume und eine hervorragende Verkehrsanbindung.

Mit knapp 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche, moderner DAN-Küche und optionalen Tiefgaragenplätzen bietet sie idealen Wohnkomfort.

### Zur 4-Zimmer-Wohnung gehören (Wohnungsplan mit Maßen liegt bei):

- Wohnküche 33 m<sup>2</sup> mit kompletter Küche
- 3 weitere Zimmer: 1 vorne mit 15,14 m<sup>2</sup> und 2 nach der Wohnküche (14,23 m<sup>2</sup> und 11,21 m<sup>2</sup>)
- 1 großzügiges Bad 5,38 m<sup>2</sup> mit Waschbecken, Badewanne und Handtuchwärmer
- Separates WC mit Handwaschbecken
- Eingangsbereich der Wohnung 7,28 m<sup>2</sup> mit Platz für Garderobe und Stauraum
- Zwischenraum nach der Wohnküche mit dem elektr. Warmwasserspeicher und WM-Anschluss, plus Stauraum

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/m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup>, 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)
- Kaution zu Mietbeginn 4 Monatsmieten = 6.580 €
- Haustiere sind leider nicht möglich
- Gehaltsnachweis der Mieter (ca. 3 - fache der Miete als monatl. Nettoeinkommen)

#### **MIETE:**

1.228,34 € Nettomietentgelt Wohnung

267,12 € Anteilige Hausbetriebskosten der Wohnung (2026)

149,55 € MWSt 10 %

---

1.645 € 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 eine monatliche Akontozahlung für die Heizung der Wohnung in Höhe von 113,76 € + 20 % MWSt = 136,51 € monatlich (Wert 2026). Einmal jährlich erfolgt die Ablesung und Ermittlung der Kosten im Haus. Diese werden nach der m<sup>2</sup> 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 €.

#### **Verkehrsanbindung:**

Die Wohnung befindet sich in der Waidhausenstraße / Ecke Hütteldorfer Straße im 14. Bezirk.

Direkt vor dem Haus halten die Straßenbahnlinie 49 sowie der Bus 47A. Weitere U-Bahn-Anbindungen (U3, U4, U6) sind rasch erreichbar.

In der Umgebung finden sich Supermärkte, Apotheken, Ärztezentren, Schulen, Kindergärten sowie Parks und Sporteinrichtungen.

Bei einer Anfrage für die Wohnung erhalten Sie einen Lagereport mit der Infrastruktur in der Umgebung der Wohnung.

**Anfrage:**

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 Doppelmaeklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.