

**SEHR HELLE, PROVISIONSFREIE, UNBEFRISTETE 114m²
3-ZIMMER-WOHNUNG IN BESTER WÄHRINGER
RUHELAGE ZU MIETEN!**



Objektnummer: 338618703
Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	114,00 m ²
Zimmer:	3
Gesamtmiete	1.490,00 €
Kaltmiete (netto)	1.186,13 €
Kaltmiete	1.354,55 €
Betriebskosten:	168,42 €
USt.:	135,45 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

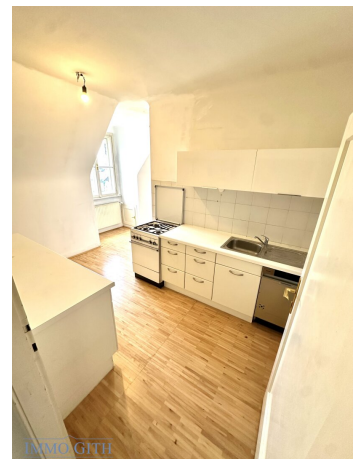
Ihr Ansprechpartner

Mag. Doris Haimel

IMMO-GITH GmbH
Kriegsherrgasse 7
2380 Perchtoldsdorf

H +43 676 5223384

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

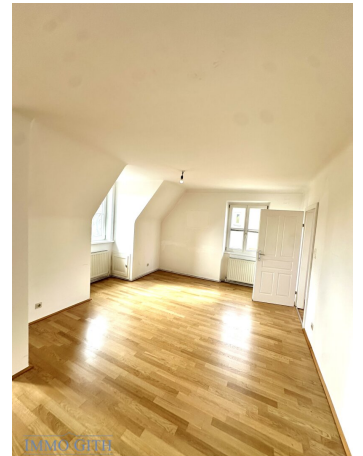




IMMO GITH



IMMO GITH



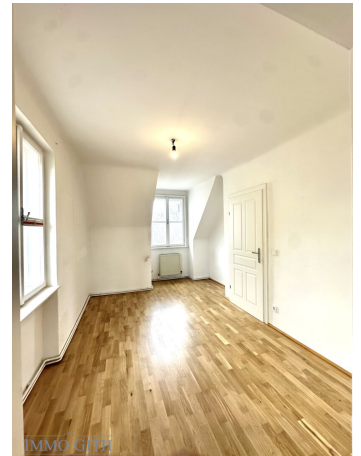
IMMO GITH



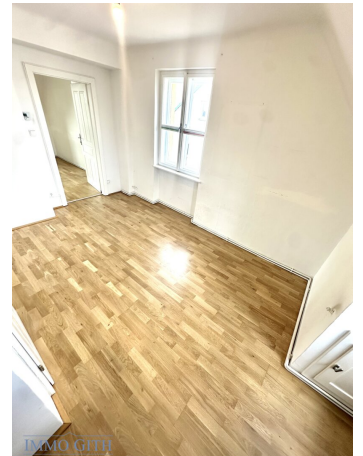
IMMO GITH

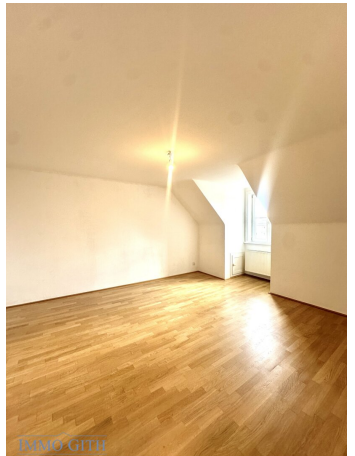


IMMO GITH



IMMO GITH









IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH





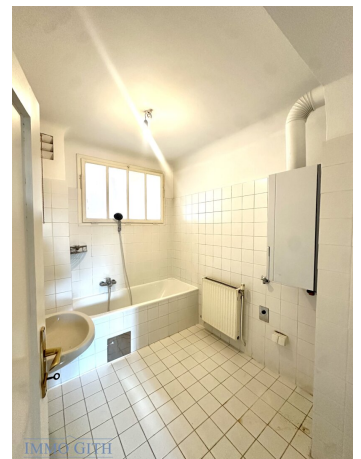
IMMO GITEAU

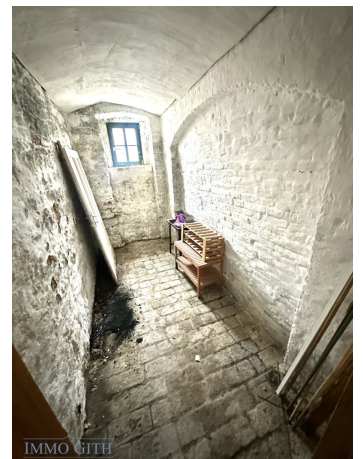


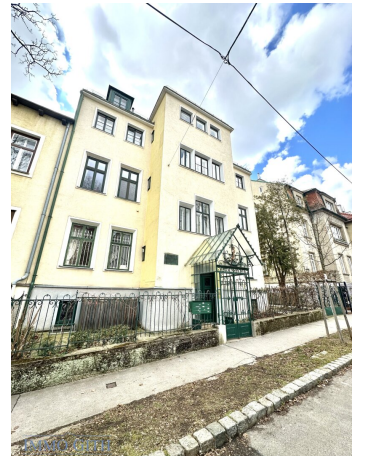
IMMO GITEAU



IMMO GITEAU



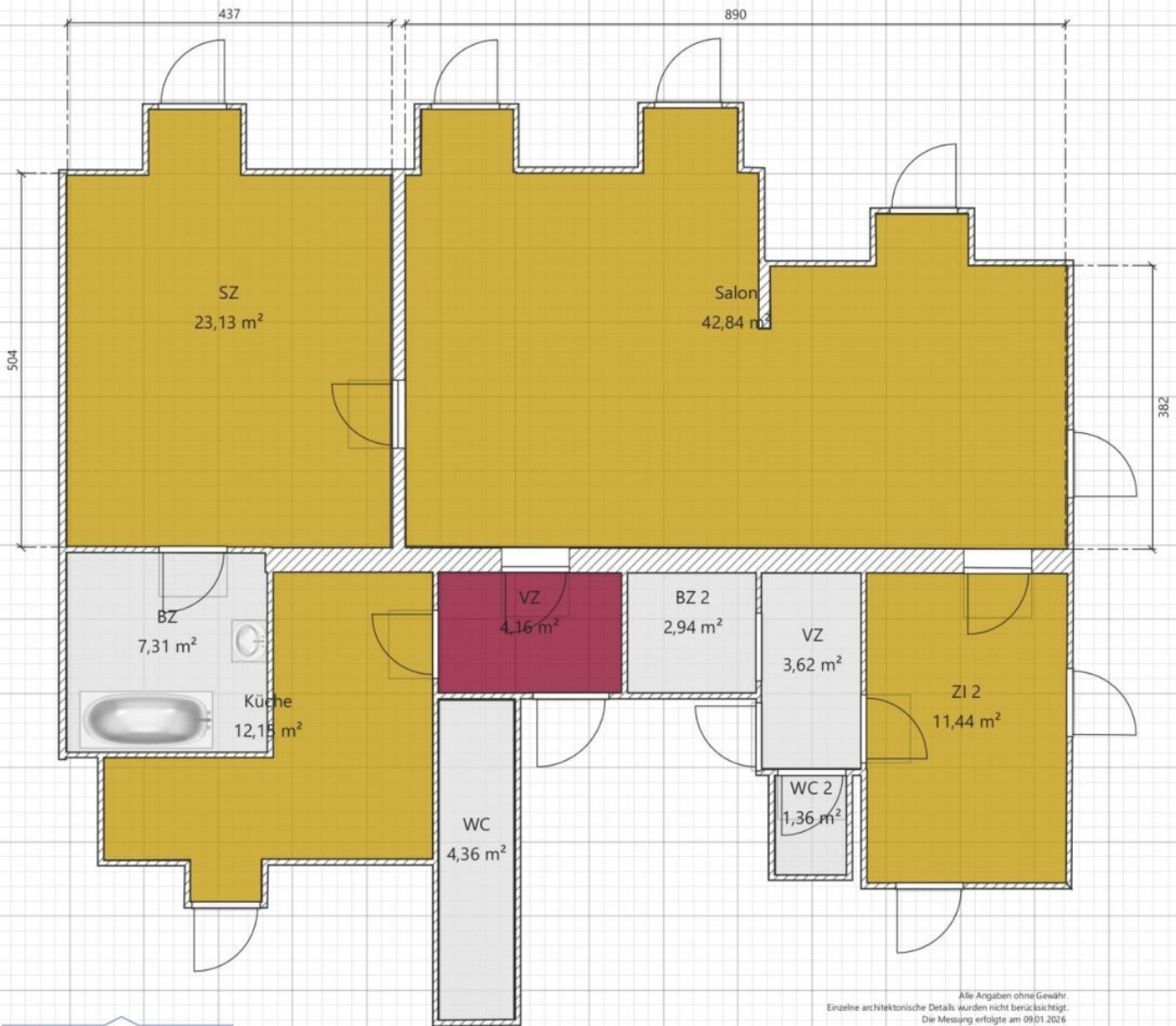




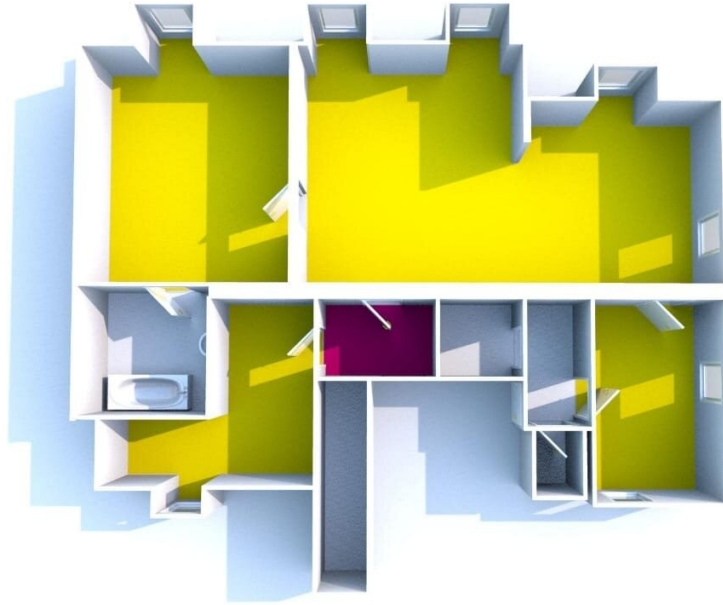




Anton Frank Gasse 15 / Top 5 DG
~114 qm



Alle Angaben ohne Gewähr.
Einzelne architektonische Details wurden nicht berücksichtigt.
Die Messung erfolgte am 09.01.2026



IMMO GITH

Objektbeschreibung

SEHR HELLE, PROVISIONSFREIE, UNBEFRISTETE 114m² 3-ZIMMER-WOHNUNG IN BESTER WÄHRINGER RUHELAGE ZU MIETEN!

Eine ca. **114 m² große, lichtdurchflutete und gepflegte Altbauwohnung** kommt in der **besonders ruhigen und sicheren** Anton-Franck-Gasse im **schönen und naturnahen 18. Wiener Gemeindebezirk** nahe des **Türkenschanzparks** zur Vermietung.

Diese großzügige Wohnung entstand durch die **Zusammenlegung zweier Einheiten** und bietet daher eine besonders flexible Raumaufteilung. Sie eignet sich sowohl als **stilvolle Privatwohnung** als auch ideal für eine **Praxis** oder **Kanzlei**.

Die Wohnung befindet sich im **3. Stock** und bietet **2** großzügige **Eingangsbereiche**, **1** großes **Wohnzimmer**, **2** geräumige **Schlafzimmer bzw. Bürozimmer**, **1** separate **Küche**, **2** moderne **Bäder** mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss sowie **2 getrennte WCs**.

Edler **Parkettboden** und stilvolle **Fliesen** verleihen der Wohnung eine zeitlose Eleganz.

Beste Lage & ausgezeichnete Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in einer **besonders sicheren und gehobenen Wohngegend**, direkt gegenüber der israelischen Botschaft. Alle wichtigen **Nahversorger** sind in wenigen Minuten erreichbar. Die **U-Bahn-Stationen Währinger Straße und Nußdorfer Straße** sind fußläufig schnell erreichbar, ebenso der **Gersthofener Bahnhof**. Zudem befinden sich zahlreiche Parks wie der **Türkenschanzpark, Sternwartepark und Währinger Park** in unmittelbarer Nähe und bieten hervorragende Erholungsmöglichkeiten.

Eine servicierte **Gasetagenheizung** sorgt für Warmwasser und Heizung, und ein **Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung wird UNBEFRISTET vermietet!

Gesamtmiete (inkl. BK + USt.) beträgt € 1.490,-

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Provision: € 0,-!

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap