

**SEHR HELLE, PROVISIONSFREIE, UNBEFRISTETE 114m<sup>2</sup>  
3-ZIMMER-WOHNUNG IN BESTER WÄHRINGER  
RUHELAGE ZU MIETEN!**



IMMO GITH

**Objektnummer: 338618703**

**Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	114,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Gesamtmiete</b>	1.795,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.463,40 €
<b>Kaltmiete</b>	1.631,82 €
<b>Betriebskosten:</b>	168,42 €
<b>USt.:</b>	163,18 €

## Ihr Ansprechpartner

### Mag. Doris Haimel

IMMO-GITH GmbH  
Kriegsherrgasse 7  
2380 Perchtoldsdorf

H +43 676 5223384

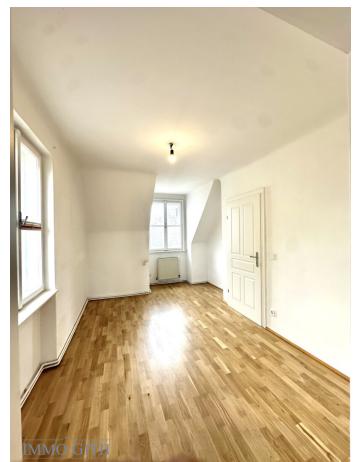
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







IMMO GITH







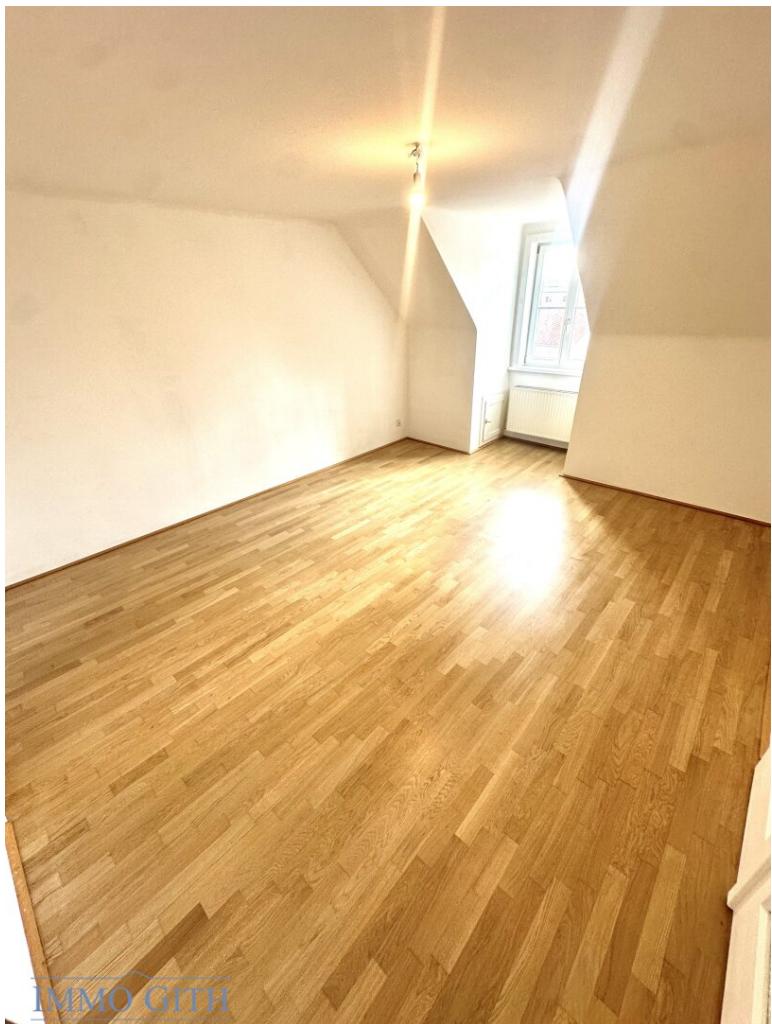
IMMO GITH

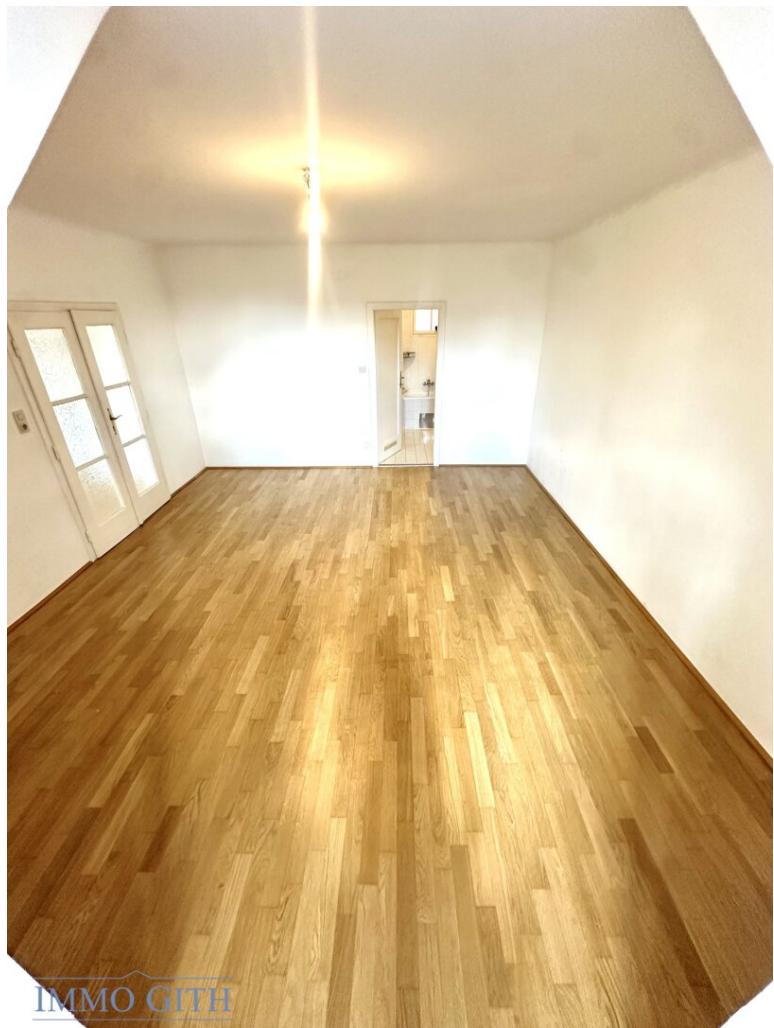


IMMO GITH



IMMO GITH







IMMO CITH



IMMO CITH



IMMO CITH









IMMO GITH



IMMO GITH



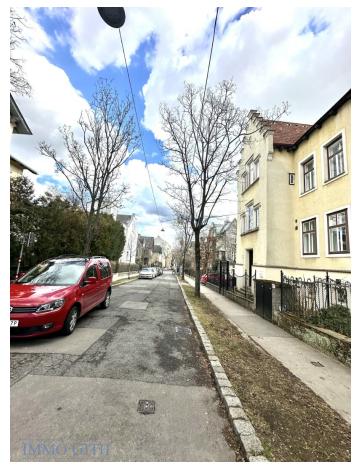
IMMO GITH



IMMO-GITI



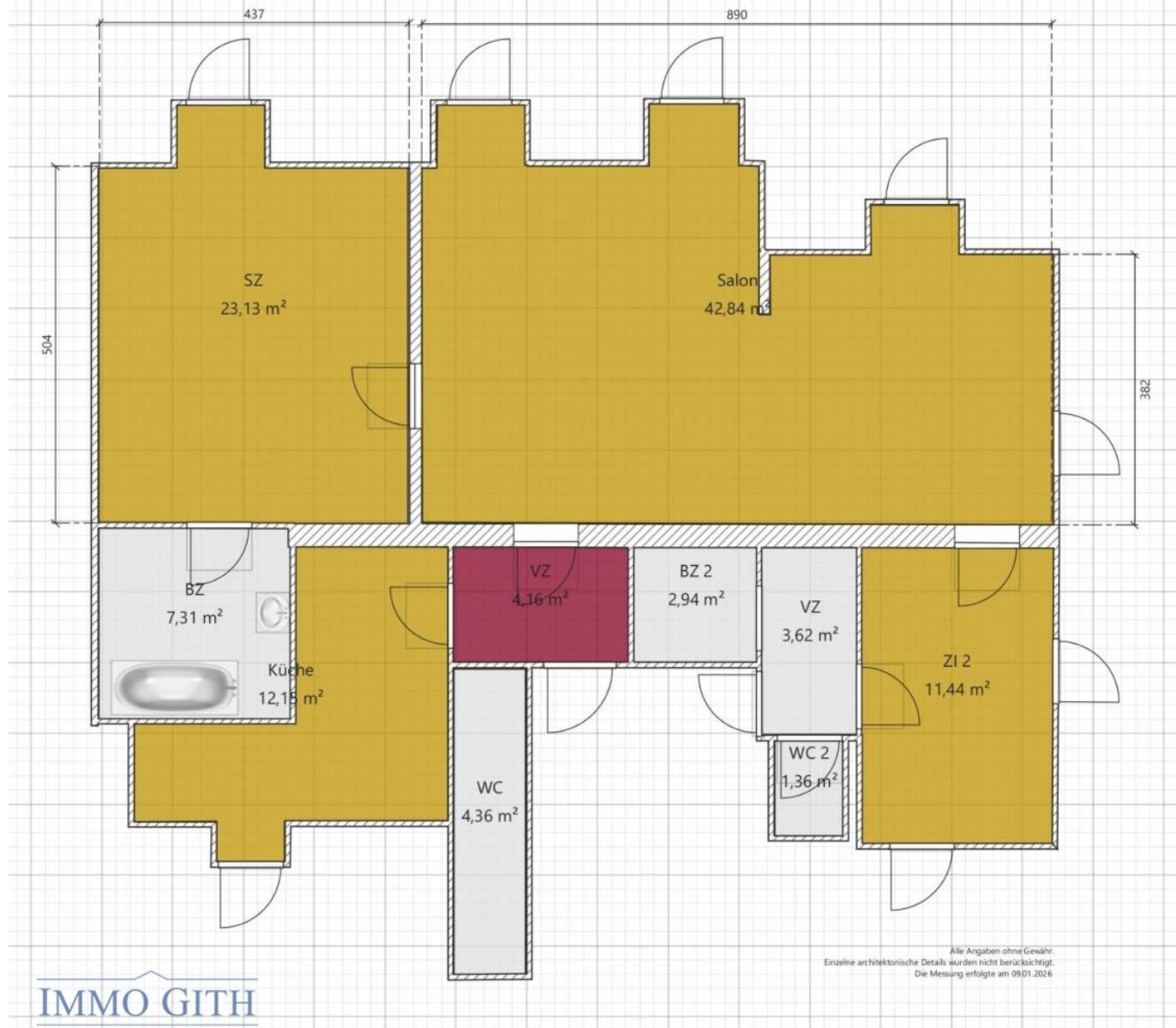
IMMO-GITI

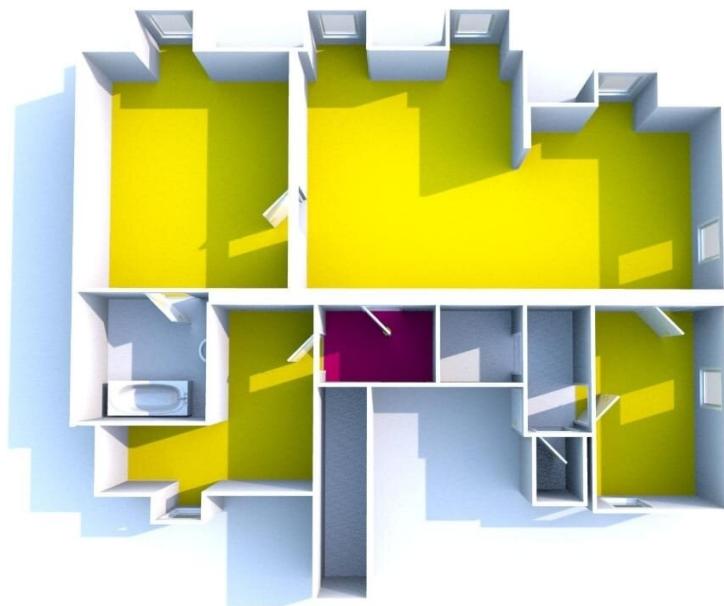


IMMO-GITI



Anton Frank Gasse 15 / Top 5 DG  
~114 qm





IMMO GITH

# Objektbeschreibung

## SEHR HELLE, PROVISIONSFREIE, UNBEFRISTETE 114m<sup>2</sup> 3-ZIMMER-WOHNUNG IN BESTER WÄHRINGER RUHELAGE ZU MIETEN!

Eine ca. 114 m<sup>2</sup> 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 **Gersthofer 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 € 1.795,00**

*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.

## **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