

## **Wohnen mit Stil und Lebensqualität – Toplage in Währing**



**Objektnummer: 26106**

**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Karlweisgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,25 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,53 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Gesamtmiete	3.035,00 €
Kaltmiete (netto)	2.428,96 €
Kaltmiete	2.759,09 €
Betriebskosten:	330,13 €
USt.:	275,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Edita Drina**

ESTINA Immobilien GmbH  
Praterstraße 66/2/19



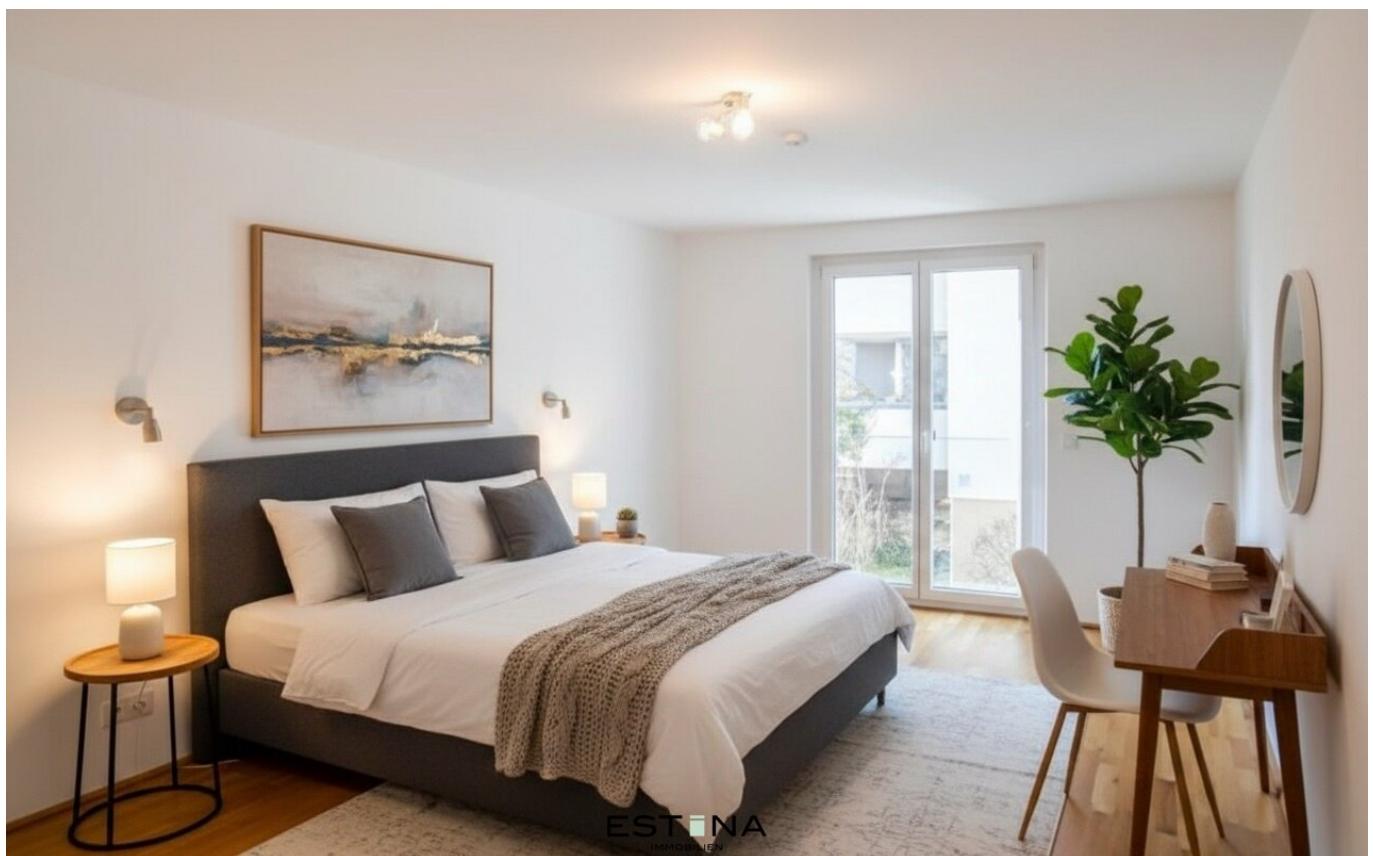
ESTINA  
IMMOBILIEN

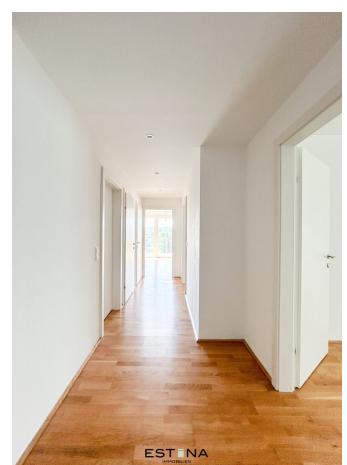


ESTINA  
IMMOBILIEN



ESTINA  
IMMOBILIEN









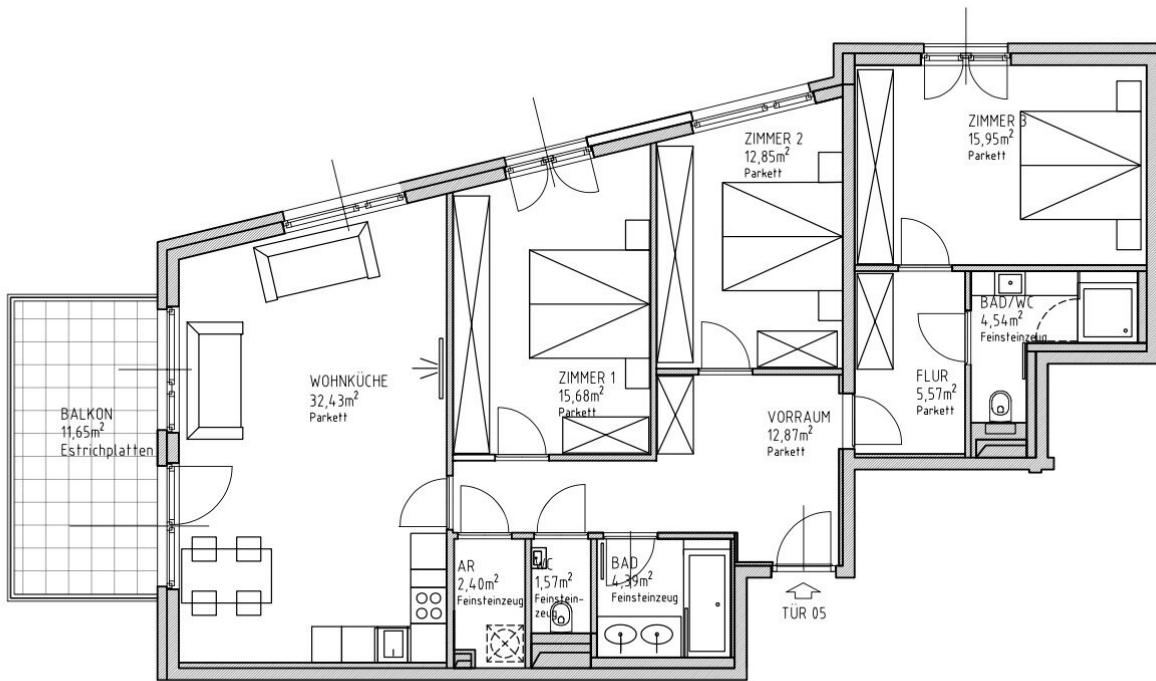
EST NA  
IMMOBILIEN



EST NA  
IMMOBILIEN



EST NA  
IMMOBILIEN



**ESTONA**  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

- Die Bilder entsprechen Visualisierungsvorschlägen -

Diese charmante Familienwohnung überzeugt durch ihre absolute Ruhelage und bietet ideale Bedingungen für ein entspanntes Wohnen. Die großzügige Grünfläche lädt zum Spielen, Entspannen und Verweilen im Freien ein – perfekt für Pärchen. Eine Wohlfühlloase im Grünen, die dennoch gut an das Stadtleben angebunden ist.

## Raumaufteilung:

- Vorräum
- geräumige Wohnküche mit Zugang zum Balkon
- 3 Schlafzimmer, eins davon mit Zugang zum Badezimmer (Dusche, Waschbecken, Toilette)
- Badezimmer mit Badewanne und Doppelwaschbecken
- Abstellraum inkl. Waschmaschinenanschluss
- separate Toilette inkl. Handwaschbecken
- Balkon

## Lage und Infrastruktur:

?Die Karlweisgasse 15 befindet sich im 18. Wiener Gemeindebezirk Währing, einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre ruhige, grüne Atmosphäre und gleichzeitig hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum aus. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie gastronomische Angebote. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet: Die Straßenbahnenlinien 40 und 41 sind in wenigen Minuten erreichbar, was eine schnelle Verbindung in die Innenstadt gewährleistet. Zudem laden nahegelegene Parks wie der Türkenschanzpark zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein.

## Öffentliche Anbindung:

**Straßenbahnenlinien:** 40, 41

**Bus:** N41

## Kosten:

Miete: € 3.035,00 inkl. BK und 10% USt.

Kaution: € 9.105,00

Mietvertragserstellung: € 155,00 inkl. USt. (einmalig)

Garagenstellplätze können separat (nach Verfügbarkeit) angemietet werden  
€ 120,00/Monat brutto

**Kontakt:**

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Frau  
**Edita Drina** unter **drina@estina.at** oder mobil unter **0676 480 32 48**.

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