

**AB 01.04.2026: Feine Single-Wohnung nahe
Kongresspark!**



Objektnummer: 1885/1733602
Eine Immobilie von TREUWERT GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	31,59 m ²
Nutzfläche:	31,59 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,16 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Gesamtmiete	750,00 €
Kaltmiete (netto)	613,30 €
Kaltmiete	697,51 €
Betriebskosten:	74,48 €
Heizkosten:	52,49 €
Sonstige Kosten:	9,73 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

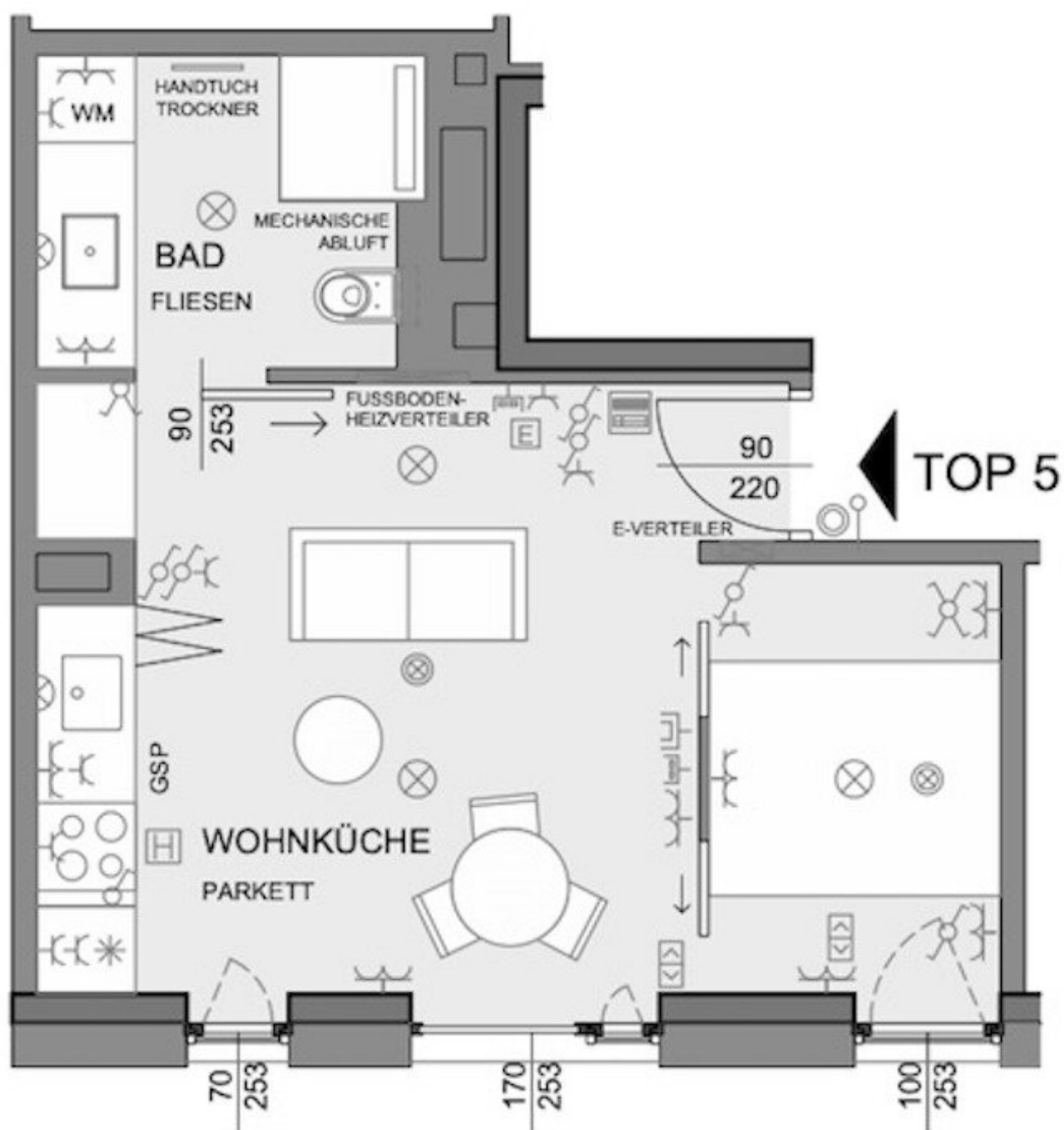
Ihr Ansprechpartner



Raffael Rosenmaier, MSc







Objektbeschreibung

Urban wohnen, grün entspannen – kompakte Mietwohnung nahe Kongresspark

In der **Sandleitengasse 64** erwartet Sie eine moderne Mietwohnung, die urbanes Wohnen mit unmittelbarer Nähe zur Natur verbindet. Nur wenige Schritte vom beliebten Kongresspark entfernt, bietet dieses Wohnprojekt zeitgemäßen Komfort, hochwertige Ausstattung und eine Lage, die Alltag und Freizeit perfekt miteinander vereint.

Diese **1-Zimmer-Wohnung mit ca. 31,59 m² Wohnfläche** richtet sich an all jene, die ein stilvolles Zuhause in guter Lage suchen – ob als erstes eigenes Apartment, City-Wohnung oder praktischer Rückzugsort in Wien.

Was diese Wohnung hat, was andere nicht haben

- **Neubauprojekt mit hochwertiger Ausstattung**
- **Optimierter Grundriss auf ca. 31,6 m²**
- **Moderne Einbauküche inkludiert**
- **Fußbodenheizung für angenehmes Wohnklima**
- **3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster mit außenliegenden Jalousien**
- **Eigener Kellerabteil (ca. 4 m²) für zusätzlichen Stauraum**
- **Top-Lage direkt beim Kongresspark & Kongressbad**

Die Wohnung

Die Wohnung überzeugt durch einen **klar strukturierten, funktionalen Grundriss** und eine helle Atmosphäre. Der Wohn- und Schlafbereich lässt sich flexibel gestalten und bietet trotz kompakter Größe ein angenehmes Raumgefühl.

Die **Einbauküche** ist fixer Bestandteil der Wohnung und verbleibt im Objekt.

Alle weiteren auf den Fotos ersichtlichen Möbel gehören dem aktuellen Mieter und werden **nicht mitvermietet** – die Wohnung wird **unmöbliert** übergeben.

Ein **Kellerabteil mit ca. 4 m²** ergänzt das Raumangebot ideal und sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Wohnkomfort & Ausstattung

- Fußbodenheizung
- Hochwertiger Parkettboden
- Großformatige Fliesen in den Nassräumen
- Sicherheits-Wohnungseingangstüre
- Außenliegende Jalousien
- Kinderwagen- und Fahrradabstellräume im Haus
- Sehr gute Schall- und Wärmedämmung

Lage & Umgebung – Leben zwischen Stadt und Grün

Die Lage in der **Sandleitengasse** punktet mit einer seltenen Kombination aus **urbaner Infrastruktur und naturnahem Umfeld**.

Der **Kongresspark** liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet mit seinen weitläufigen Grünflächen ideale Möglichkeiten zum Spazieren, Sporteln oder Entspannen. Direkt angrenzend befindet sich das **Kongressbad**, eines der beliebtesten Freibäder Wiens – perfekt für heiße Sommertage.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- Straßenbahnlinien **2 & 10**
- Buslinien **44A & N43**
- S-Bahn **S45**
- Direkte Verbindung ins Wiener Stadtzentrum in ca. **25 Minuten**

Nahversorger, Cafés, Bäckereien und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden

sich ebenfalls in angenehmer Gehdistanz.

Verfügbarkeit & Besichtigung

Die Wohnung ist **aktuell noch vermietet** und **ab dem 01.04.2026 verfügbar**.

Besichtigungstermine sind möglich, erfolgen jedoch **ausschließlich nach vorheriger Rücksprache mit dem derzeitigen Mieter**.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Interessenten, die frühzeitig planen und sich rechtzeitig ein hochwertiges Mietobjekt in begehrter Lage sichern möchten.

Mietkonditionen

- **Gesamtmiete inkl. Betriebskosten: EUR 750,-**
- **Wohnfläche:** ca. 31,59 m²
- **Kellerabteil:** ca. 4 m²
- **Mietvertragserrichtung:** EUR 380,- zzgl. 20 % USt
- **Übergabe:** unmöbliert (Küche verbleibt in der Wohnung)

Anfragen richten Sie bitte ausschließlich über das Inserat und unter vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten.

Für weiterführende Informationen steht Ihnen **Raffael Rosenmaier, MSc.** bei Bedarf gerne auch telefonisch unter **+43 664 462 1792** zur Verfügung.

Alle Angaben basieren auf Informationen, die uns von Dritten übermittelt wurden. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann daher keine Haftung übernommen werden.

Sie kennen jemanden, der seine Immobilie verkaufen möchte? Kontaktieren Sie uns – und profitieren Sie von einer attraktiven Tippgeberprovision!

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 <1.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap