

**WG-Wohnung: 3-Schlafzimmer + Wohnzimmer – ruhig,
zentral**



Objektnummer: 5237/1298

**Eine Immobilie von convival Immobilien im Auftrag von GEZI
Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmer**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien, Währing
Baujahr:	1964
Wohnfläche:	71,34 m ²
Nutzfläche:	71,34 m ²
Gesamtfläche:	71,34 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 156,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,46
Gesamtmiete	1.875,00 €
Kaltmiete (netto)	1.557,70 €
Kaltmiete	1.704,55 €
Betriebskosten:	54,73 €
USt.:	170,45 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



MMag. Gregor Zimmer

convival Immobilien im Auftrag von GEZI Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmer
Hietzinger Hauptstraße 66 / 2





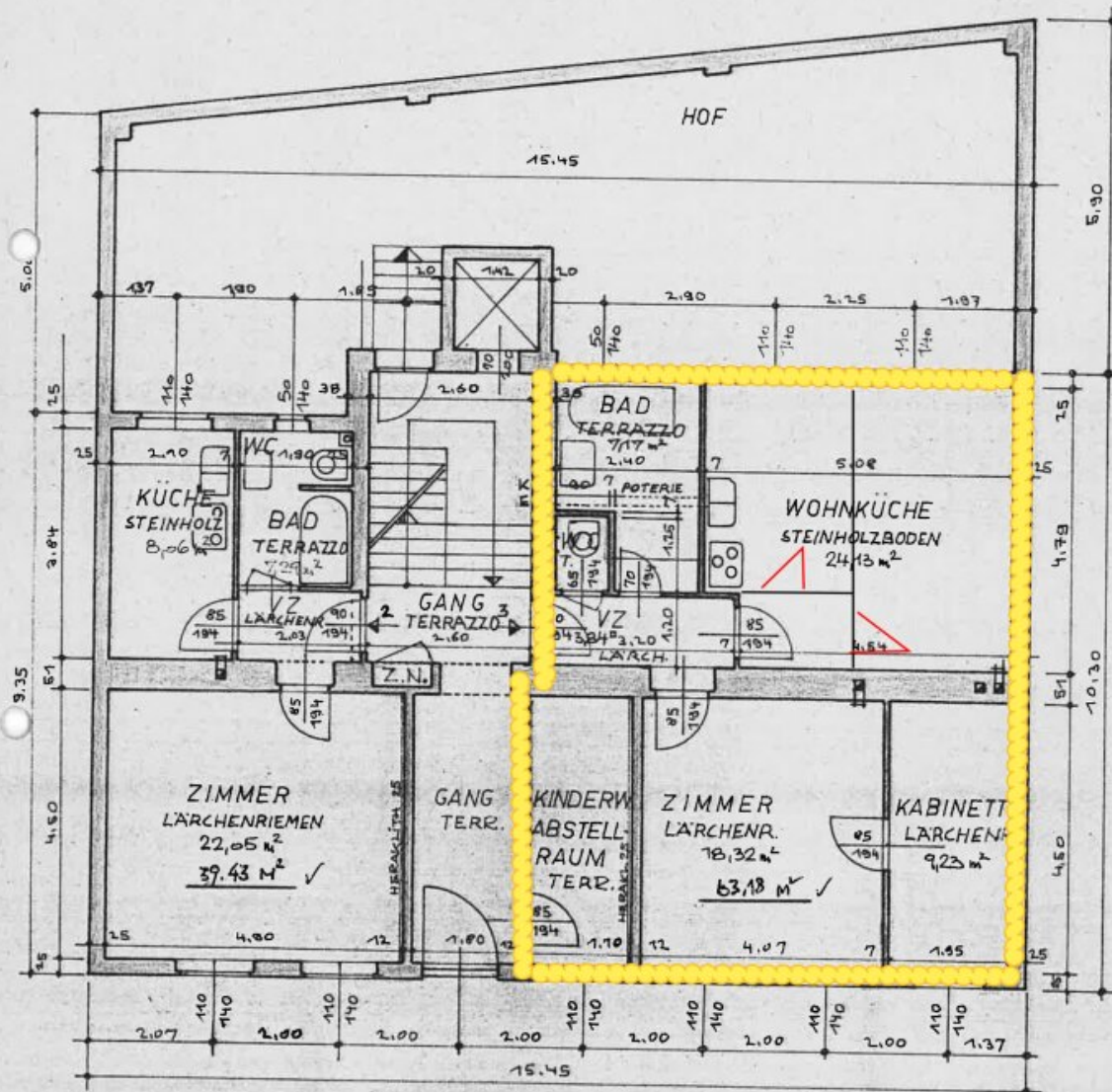






mit KI generiertes Symbolbild

ERDGESCHOSS M 1:100



Objektbeschreibung

Objekthighlights

- ca. 71,34 m² Wohnfläche
- Erdgeschoßwohnung im ruhigen Hoftrakt
- 4-Zimmer-Grundriss mit optimaler Raumaufteilung
- Zentrale Lage im 18. Bezirk – Nähe Kutschkermarkt & U6

Die Wohnung im Überblick

Du suchst mit deinen Studienkolleg:innen eine leistbare und gut geschnittene WG in Wien? Dann könnte diese Wohnung im 18. Bezirk genau das Richtige für euch sein.

Diese charmante Erdgeschoßwohnung mit ca. 71,34 m² Wohnfläche liegt ruhig im Hoftrakt eines Wohnhauses – ideal, wenn ihr nach Vorlesungen oder Lerneinheiten auch einmal abschalten wollt. Gleichzeitig seid ihr in einem beliebten Wiener Bezirk mit guter Infrastruktur und öffentlicher Anbindung unterwegs.

Für eine WG ist die Raumaufteilung besonders spannend: Vom zentralen Vorraum aus sind alle Haupträume separat begehbar – perfekt, wenn jede und jeder von euch seinen eigenen Rückzugsort haben möchte. Insgesamt stehen euch drei Schlafzimmer zur Verfügung, ergänzt durch ein zentrales Wohnzimmer, das sich ideal als gemeinsamer Treffpunkt eignet – für Lernabende, gemeinsames Kochen oder entspannte WG-Abende.

Die Raumaufteilung im Detail:

- Vorzimmer

- Badezimmer mit Wanne
- Separates WC
- Küche mit Fenster zum Innenhof
- Wohnraum mit zwei angrenzenden Schlafzimmern
- Schlafzimmer mit Ausblick in den Hof

Die Wärmeaufbereitung erfolgt über eine **Gastherme**.

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer sehr guten Wohnlage im 18. Bezirk (Währing), in unmittelbarer Nähe zu zahlreichen Nahversorgern und beliebten Einkaufsstraßen wie Martinstraße, Kreuzgasse und der Währinger Straße. Der Kutschkermarkt, einer der charmantesten Märkte Wiens, ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar und lädt zum Verweilen ein.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend:

- U6 Station Michelbeuern in ca. 2 Gehminuten
- Straßenbahnlinien 42 (ca. 2 Minuten), 40 und 41 (ca. 10 Minuten)
- Die Wiener Innenstadt erreichen Sie in etwa 17 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln

Möchtest Du die Wohnung besichtigen? Wir freuen uns auf Deine Kontaktaufnahme!

Hinweis

Einzelne Bilder sind mit KI generiert um eine Darstellung mit Möblierung zu ermöglichen. Der derzeitige Zustand der Wohnung wird auf allen Fotos, die keinen Hinweis auf KI-Einsatz haben, dargestellt.

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap