

**Business Apartment – Flexible Kurzzeitwohnung in 1160  
Wien – 2 Zimmer, unmöbliert (max. 6 Monate)**



**Objektnummer: 1837/68**

**Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien,Ottakring
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	52,99 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 136,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,96
<b>Gesamtmiete</b>	1.047,31 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	895,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.033,46 €
<b>Betriebskosten:</b>	138,46 €
<b>USt.:</b>	13,85 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Lucas Taufer**

ImmoRebellen GmbH  
Jägerstraße 12/19

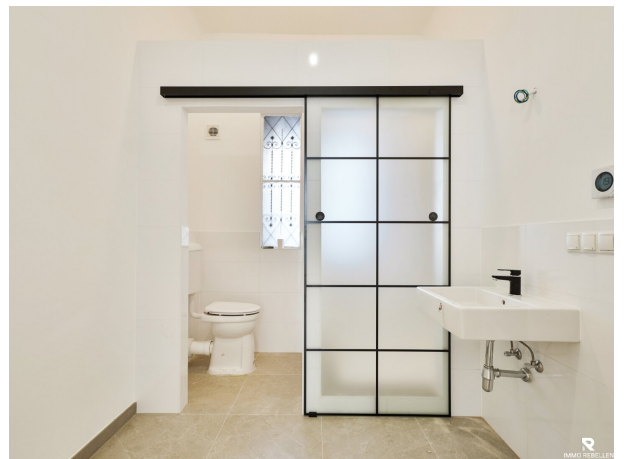




IMMO REBELLEN

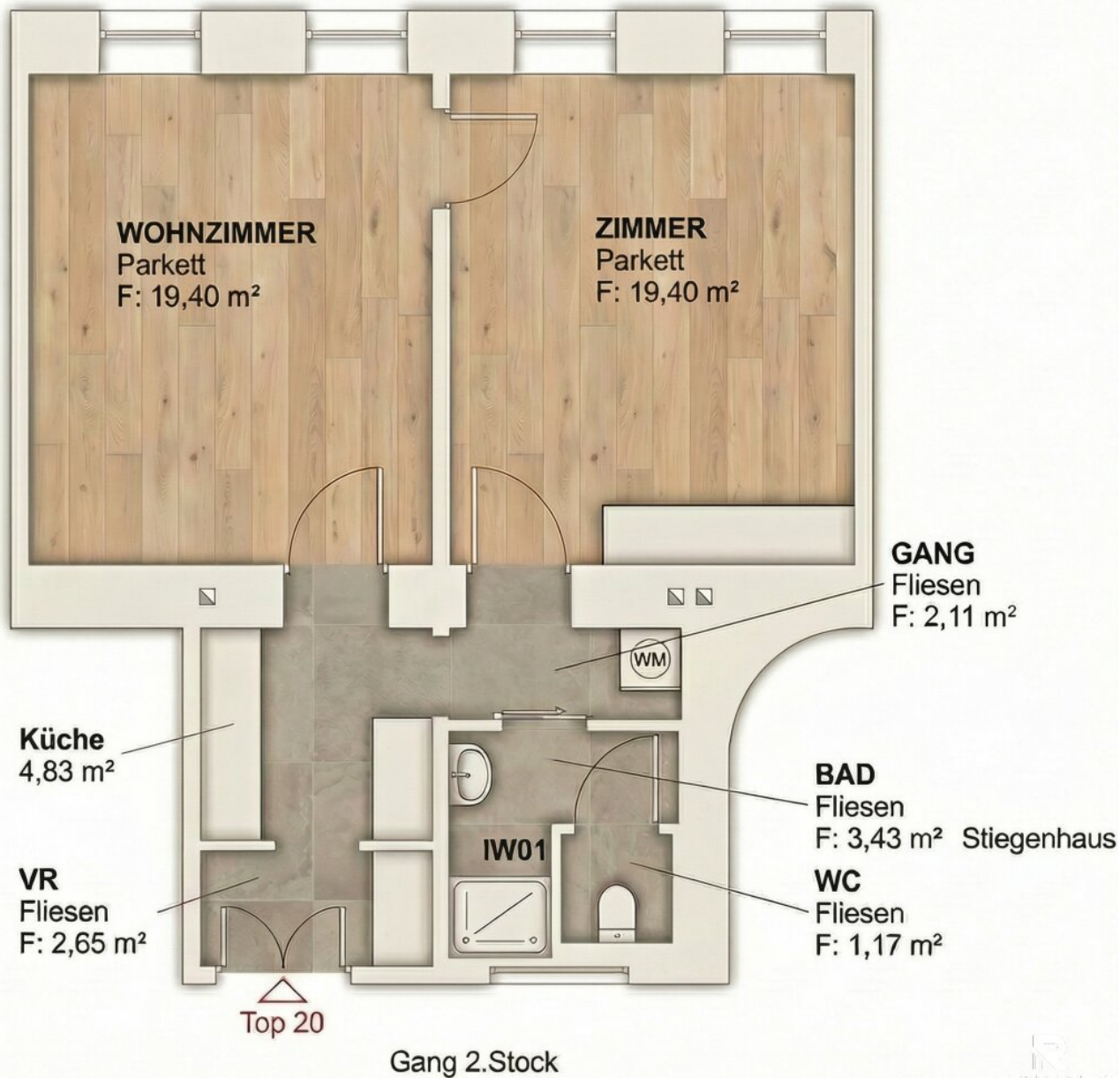


IMMO REBELLEN



IMMO REBELLEN





## Objektbeschreibung

**Frisch renovierte 2-Zimmer-Altbauwohnung in 1160 Wien – ideal für temporäres Wohnen (max. 6 Monate)**

Ruhiges, sonniges Zuhause in Wien – **direkt an einem Park**, zwischen **U3 Ottakring** und **Klinik Ottakring**.

Diese charmante Altbauwohnung mit **52,99 m<sup>2</sup>** im 16. Wiener Gemeindebezirk steht **befristet für maximal 6 Monate** zur Verfügung und richtet sich gezielt an Personen, die **vorübergehend in Wien arbeiten und leben**.

**Besonders geeignet für temporären Aufenthalt:**

- Krankenhauspersonal, Ärzt:innen und Pflegekräfte
- Künstler:innen, Kreative und Kulturschaffende
- Projektmitarbeitende, Expats und Berater:innen
- Personen in beruflichen Übergangsphasen
- Paare oder **2er-WGs**

**Die Wohnung im Überblick**

- **52,99 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **2 große Zimmer (je ca. 20 m<sup>2</sup>)**
- Separate Küche
- Badezimmer mit Dusche & Waschmaschinenanschluss

- Separates WC
- **2. Stock, südseitig (sehr hell)**
- Gepflegter Altbau (**Gründerzeithaus, kein Lift**)
- **Kein Gas – Elektro-/Infrarotheizung**

Die Wohnung wird **unmöbliert inkl. Küche** übergeben.

## **Wohngefühl**

**Klassischer Wiener Altbau mit ca. 4 m Raumhöhe**, viel Licht und großzügigem Raumgefühl.

Die **südseitige Lage** sorgt für eine helle Atmosphäre – **Park direkt vor der Tür**, Wienerwald in der Nähe.

## **Lage & Infrastruktur**

- **U3 Ottakring in unmittelbarer Nähe**
- **Klinik Ottakring ca. 250 m**
- Nahversorgung & Gastronomie fußläufig
- **Park direkt vor dem Haus**
- **Ca. 20 Minuten ins Stadtzentrum**

## **Mietkonditionen**

- **Miete: 1.047,31 € (inkl. Betriebskosten)**
- **Kaution: ca. 2 Monatsmieten (abhängig von der Mietdauer)**
- **Provisionsfrei**
- **Exkl. Strom (Heizung)**

## **Mietdauer & Rahmenbedingungen**

- **Maximal 6 Monate (keine Verlängerung)**
- **Nur für vorübergehenden Aufenthalt**
- **Keine Haustiere**
- **Ruhige Hausgemeinschaft**

## **Rechtlicher Hinweis (sehr wichtig!):**

Die Wohnung wird **ausschließlich für vorübergehende Nutzung vermietet**, daher handelt es sich um eine **Vollausnahme vom MRG ? Anwendung des ABGB.**

ENGLISCH VERSION

**Newly Renovated 2-Room Apartment in 1160 Vienna – Ideal for Temporary Stays (max. 6 months)**

Quiet, sunny home in Vienna – **directly next to a park**, between **U3 Ottakring and Klinik Ottakring**.

This charming period apartment (**52.99 m<sup>2</sup>**) in Vienna's 16th district is available for a **fixed term of up to 6 months** and is specifically designed for people who are **temporarily living and working in Vienna**.

**Particularly suitable for:**

- Medical professionals (doctors, nurses, hospital staff)
- Artists, creatives and cultural professionals
- Project-based workers, consultants and expats
- Individuals in transitional or relocation phases
- Couples or **2-person shared flats (WG)**

**Apartment Overview**

- **52.99 m<sup>2</sup> living space**
- **2 spacious rooms (approx. 20 m<sup>2</sup> each)**
- Separate kitchen
- Bathroom with shower & washing machine connection
- Separate toilet
- **2nd floor, south-facing (bright and sunny)**

- Well-maintained period building (**no elevator**)
- **Electric / infrared heating (no gas)**

The apartment is rented **unfurnished (including kitchen)**.

Some images are digitally staged for illustration purposes.

## **Living Experience**

**Classic Viennese period charm with approx. 4 m ceiling height**, abundant natural light and a generous sense of space.

The **south-facing orientation** creates a bright atmosphere, while the **park directly outside** adds calm and balance.

## **Location & Infrastructure**

- **U3 Ottakring within walking distance**
- **Klinik Ottakring nearby** – ideal for medical staff
- Shops, restaurants & daily amenities nearby
- **Park directly in front of the building**
- Approx. **20 minutes to Vienna city center**

## **Rental Conditions**

- **Rent: 1.047,31 € (incl. operating costs)**
- **Deposit: around 2 Months rent (depending on the length of the stay)**

- **No agency fee**
- Excl. electricity (heating)

## **Lease Terms & Conditions**

- **Maximum 6 months (no extension)**
- **Strictly for temporary stays**
- No pets
- Quiet residential building

## **Legal Notice (very important):**

The apartment is rented **exclusively for temporary use**, therefore it qualifies as a **full exemption from the Austrian Tenancy Act (MRG) ? governed solely by the ABGB.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immobellen.service.immo/registrieren/de) - <https://immobellen.service.immo/registrieren/de>

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 <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap