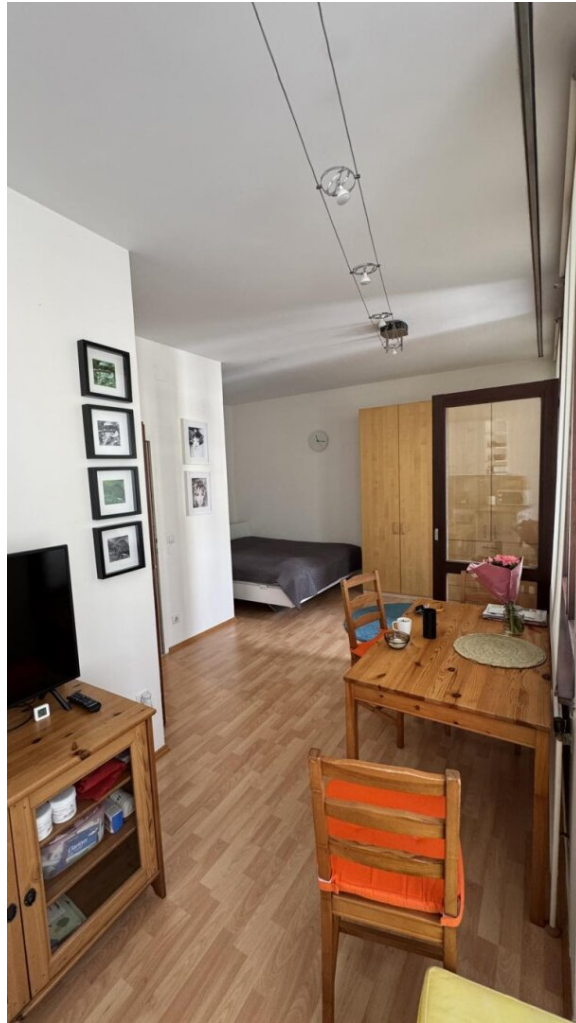


**Herzige Kleinwohnung in zentraler Lage von Ober St. Veit
zum Bezug ab 1.7.2026**



Objektnummer: 6319/508

Eine Immobilie von Immobilientreuhand Kriwanek KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Wohnfläche:	42,50 m ²
Zimmer:	1
Heizwärmebedarf:	C 85,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,58
Gesamtmiete	649,99 €
Kaltmiete (netto)	514,00 €
Kaltmiete	590,90 €
Betriebskosten:	76,90 €
USt.:	59,09 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag.(FH) Gernot Kriwanek

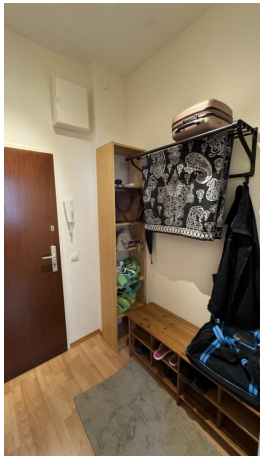
Immobilientreuhand Kriwanek KG
Lange Gasse 76 / 23
1080 Wien

H +43 664 4119585

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.









Objektbeschreibung

Vintage Ein-Zimmer Wohnung mit Loggia!

Diese herzige Kleinwohnung im Zentrum von Ober St. Veit ist in gut brauchbarem Zustand und mit 1.7.2026 beziehbar!

Die im ersten Liftstock gelegene Garconniere eignet sich perfekt als Startwohnung, als Bleibe unter der (Arbeits)woche oder auch als dauerhafte Wohngelegenheit. Die Wohnung ist seitens des Vermieters teilmöbliert worden. In einer Nische haben Sie eine kleine Einbauküche zur Nutzung; Zwei Kästen, ein Tisch mit vier Sesseln, ein Niederschrank mit Glastüreinsatz, ein Beischrank und eine kleine Garderobe gehören zur Wohnungsausstattung. Unter Umständen können die Kleinmöbel bei Nichtgefallen durch den Vermieter zwischengelagert werden. Die anderen auf den Fotos abgebildeten Möbel sind dem zufriedenen Vormieter gehörig und werden noch entfernt.

Eine Nische im Raum eignet sich gut für ein Bett oder Schlafsofa, das man über einen mobilen Raumteiler gut vom restlichen Küchen- und Wohnbereich abtrennen kann. Die in der Wohnfläche integrierte Loggia im Ausmaß von 6m² wirkt wie ein kleiner Zusatzraum und lässt sich mittels Schiebeverglasung öffnen.

Das Haus ist ein schon etwas älterer Neubau, die Wohnung selbst ein Kind ihrer Zeit; Das sieht man im Bad, an den dunklen Türen, der Ausgestaltung der Loggia, etc... Jedoch insgesamt ergibt sich ein sehr sympathischer Gesamteindruck.

Nachdem in der kleinen Wohnung selbst kein Platz für eine Waschmaschine wäre: Im Keller gibt es eine Waschküche mit hochwertigen Miele-Geräten zur Nutzung.

Als besonderes Zuckerl zum Schluß: Es besteht die Möglichkeit, einen von Hausbewohnern zugänglichen hofseitigen Garten bis auf Widerruf zu nutzen.

Die Wohnung wird befristet vergeben, die Befristung beträgt 5 Jahre.

Die monatliche Gesamtmiete samt Betriebskosten und Umsatzsteuer beträgt EUR 650,-

Warmwasser und Heizung werden mittels einer Verrechnungspauschale von € 100.- per Monat zusätzlich vorgeschrieben, sodass sich eine Gesamtbelastung inklusive Warmwasser und Heizung (Bruttogesamtmiete warm) von derzeit € 750,- ergibt. Die Stromkosten kommen je nach eigenem Verbrauch hinzu. Die Energiekennwerte betragen HWB 85 kWh/m²a und fGEE 2,58.

Bei Mietvertrag ist eine Kautions in Höhe von € 1.950.- zu übergeben. Mindestmietdauer 16 Monate (erste Kündigungsmöglichkeit nach Ablauf eines Jahres mit drei Monaten Kündigungsfrist zum Monatsletzten).

Bitte senden Sie mir eine Anfrage und ich informiere Sie unverbindlich über alles Weitere, sodass Sie diese freundliche Wohnung auch bald besichtigen können!

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme, gerne begleite ich Sie am Weg zur Immobilie Ihrer Wahl!

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 <500m

Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap