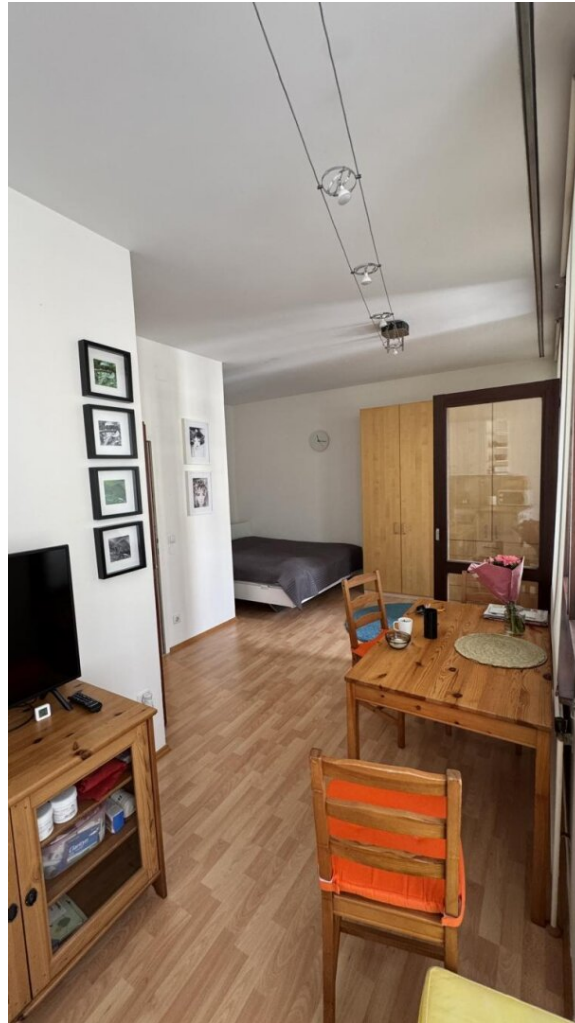


**Herzige Kleinwohnung in zentraler Lage von Ober St. Veit  
zum Bezug ab 1.7.2026**



**Objektnummer: 6319/508**

**Eine Immobilie von Immobilientreuhand Kriwanek KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	42,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	649,99 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	514,00 €
<b>Kaltmiete</b>	590,90 €
<b>Betriebskosten:</b>	76,90 €
<b>USt.:</b>	59,09 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



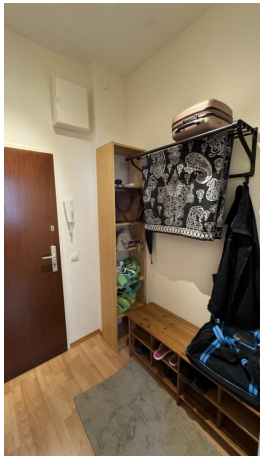
### **Mag.(FH) Gernot Kriwanek**

Immobilientreuhand Kriwanek KG  
Lange Gasse 76 / 23  
1080 Wien

H +43 664 4119585

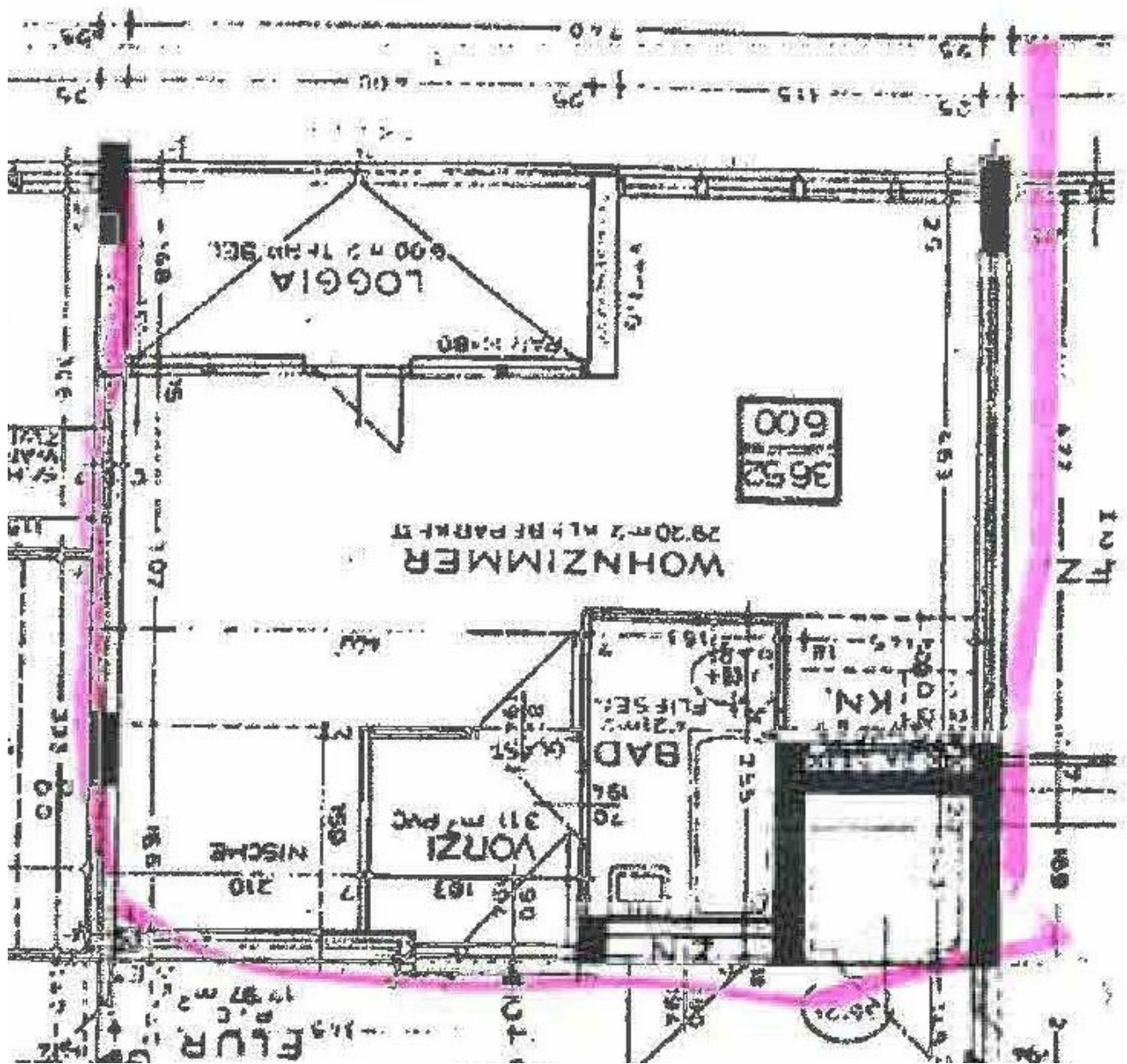
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## 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 6m<sup>2</sup> 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.

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