

**UNBEFRISTETE CA. 85 m² GROSSE WOHNUNG MIT
MAGAZIN NUR 2 GEHMINUTEN ZUR U6 ALSER STRASSE
ZU MIETEN!**



Objektnummer: 338618758
Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Wohnfläche:	78,53 m ²
Nutzfläche:	85,28 m ²
Gesamtfläche:	85,28 m ²
Lagerfläche:	6,75 m ²
Heizwärmebedarf:	B 41,89 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,00
Gesamtmiete	959,58 €
Kaltmiete (netto)	592,70 €
Kaltmiete	872,35 €
Betriebskosten:	179,09 €
USt.:	87,23 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

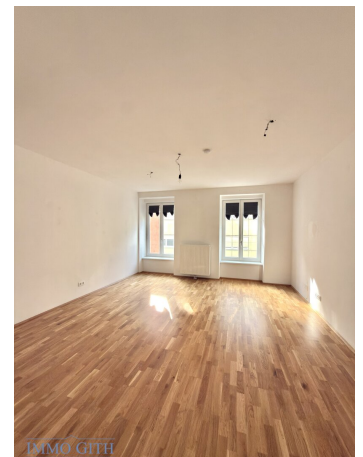
Ihr Ansprechpartner

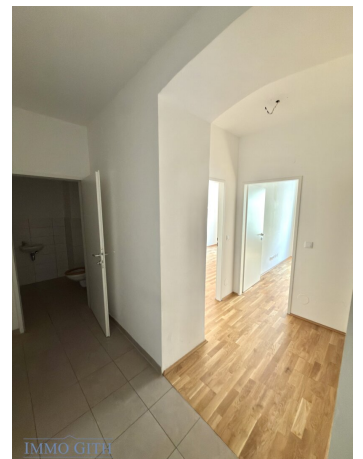
Mag. Doris Haimel

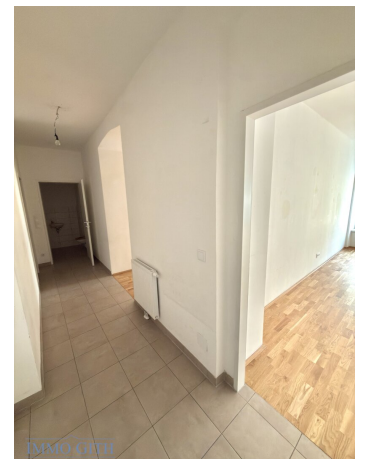
IMMO-GITH GmbH
Kriegsherrgasse 7
2380 Perchtoldsdorf

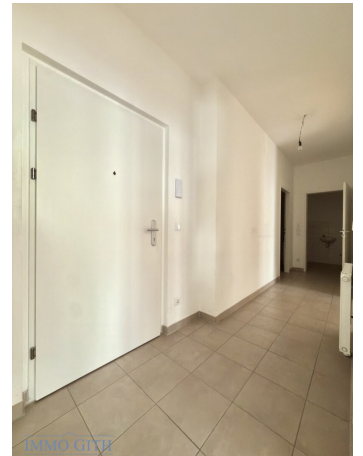
H +43 676 5223384

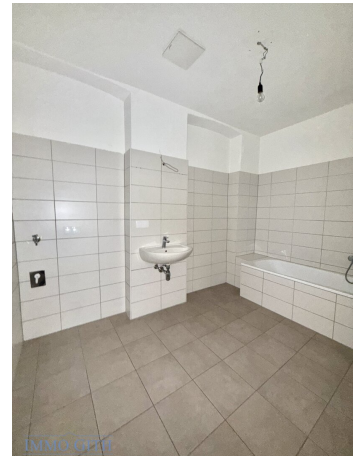
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

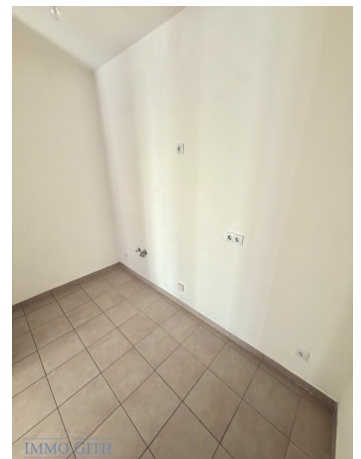
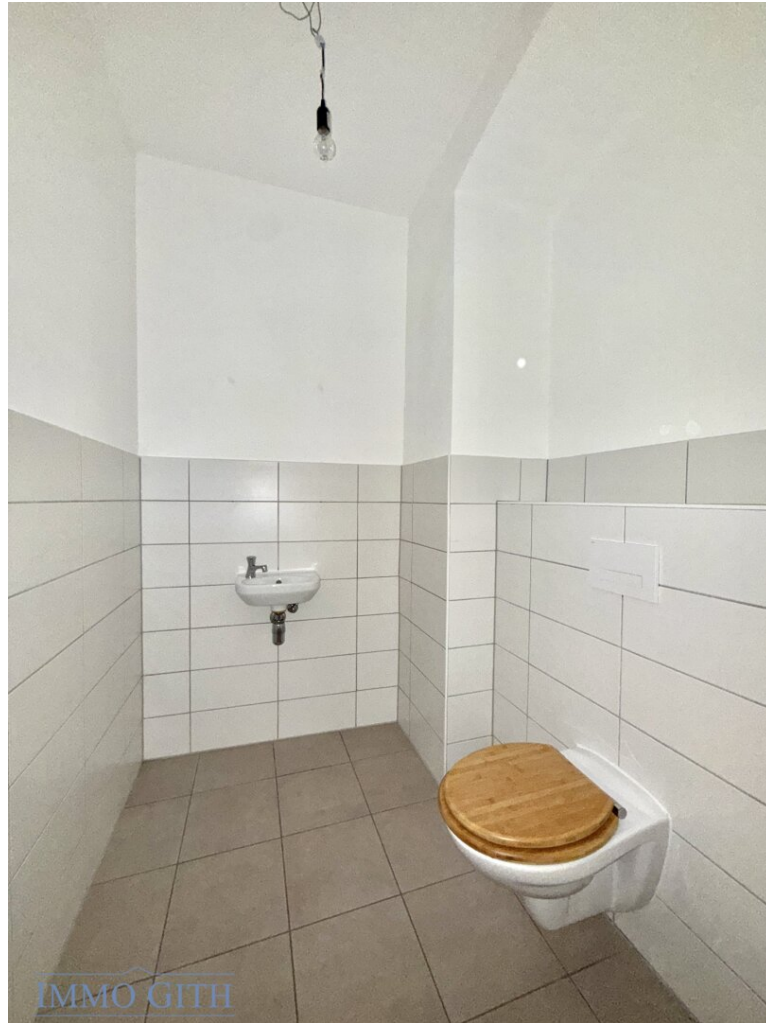










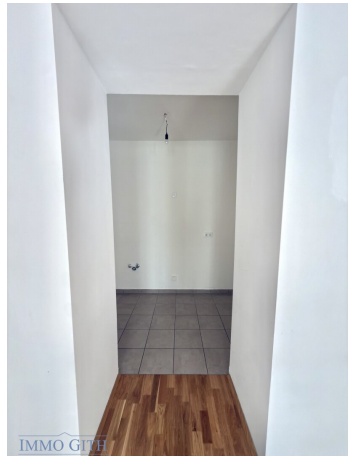




IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH





IMMO GITH



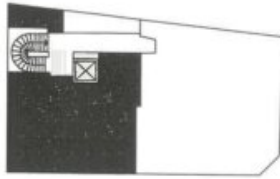
IMMO GITH



IMMO GITH

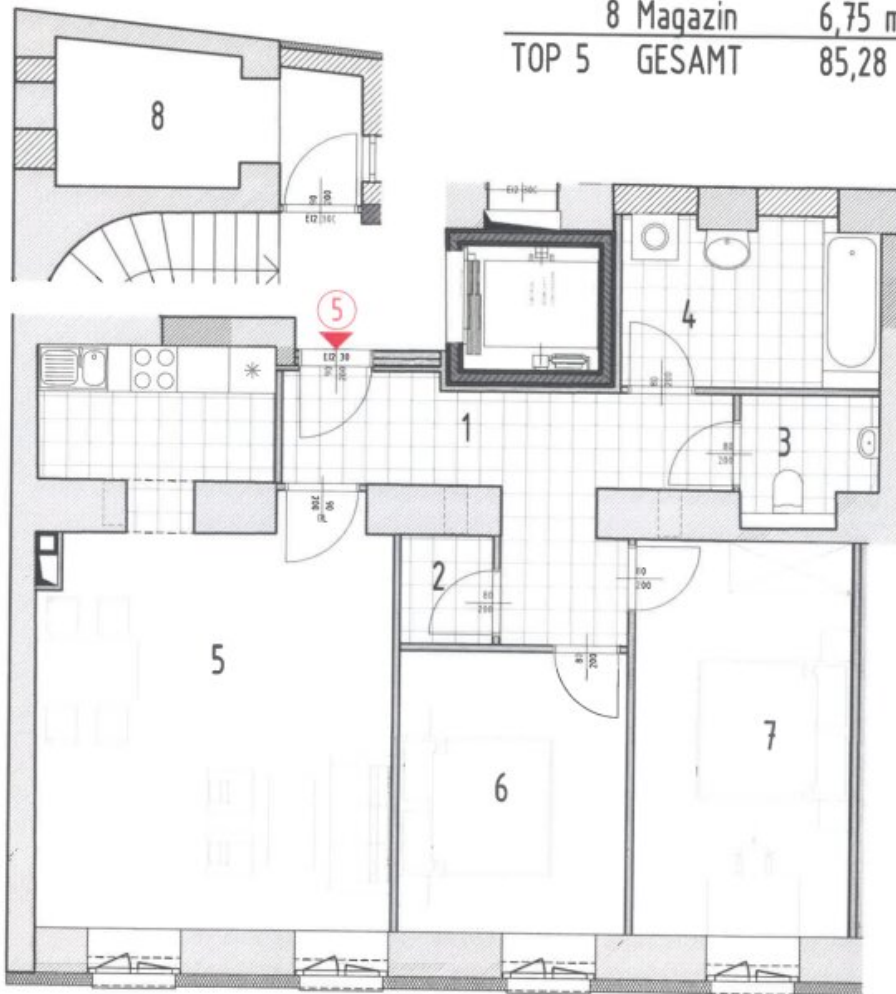







2. OBERGESCHOSS
 TOP5 ... 78,53m²
 +Magazin 6,75m²
 85,28m²

1 VR	10,36 m ²
2 AR	1,65 m ²
3 WC	2,43 m ²
4 Bad	7,42 m ²
5 Wohnküche	31,11 m ²
6 Zimmer	11,00 m ²
7 Zimmer	14,56 m ²
SUMME	78,53 m ²
8 Magazin	6,75 m ²
TOP 5 GESAMT	85,28 m ²



 STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER ARCHITEKT DIPL.ING HERMANN KARRER A-1090 WIEN, WILHELM EXNER GASSE 15/10	1170 WIEN, HERNALSER HAUPTSTR. 18	
	PLANINHALT: TOP 5 - 20G	MASSSTAB: 1:500, 1:75
	DRUCKDATUM 16.05.2025	
PFAQ: \\San\ads\Ads\Hernalser Hauptstraße 18\A PLANE\11 Vermietungspläne\20250516 HERNALSER_VMPL.pln		

IMMO GITH

Objektbeschreibung

UNBEFRISTETE CA. 85 m² GROSSE WOHNUNG MIT MAGAZIN NUR 2 GEHMINUTEN ZUR U6 ALSER STRASSE ZU MIETEN!

Anfragen bitte ausschließlich über die Anfrage-Funktion – vielen Dank!

Zur Vermietung gelangt eine gut geschnittene Wohnung in der **Müglendergasse 2 / Hernalser Hauptstraße 18**, im 17. Wiener Gemeindebezirk Hernals. Die Liegenschaft befindet sich in zentraler Eckhauslage und überzeugt vor allem durch die **ausgezeichnete öffentliche Anbindung** – die **U6 Alser Straße** ist in nur ca. **2 Gehminuten** erreichbar.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von **ca. 78,53 m²** und wird durch ein gegenüber der Wohnung gelegenes **Magazin mit ca. 6,75 m²** ergänzt. Somit ergibt sich eine Gesamtnutzfläche von **ca. 85,28 m²**.

Besonders attraktiv sind die **unbefristete Vermietung** sowie das zusätzliche Magazin, welches ideal als Lager-, Abstell- oder Hobbyfläche genutzt werden kann.

Ausstattung & Highlights:

- ca. 78,53 m² Wohnfläche
- zusätzliches Magazin mit ca. 6,75 m² gegenüber der Wohnung
- Gesamtnutzfläche ca. 85,28 m²
- nur ca. 2 Gehminuten zur U6 Alser Straße
- Lift im Haus
- zentrale Lage mit sehr guter Infrastruktur
- unbefristete Vermietung

Lage:

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage des 17. Bezirks, direkt im Bereich Hernalser Hauptstraße / Müglendergasse. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Cafés,

Restaurants sowie diverse Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die **U6 Aiser Straße** ist in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Auch Straßenbahn- und Buslinien befinden sich in der Nähe und sorgen für eine sehr gute Erreichbarkeit der Innenstadt sowie der umliegenden Bezirke.

Mietkonditionen:

Gesamtmiete: € 959,58

inkl. Nettomiete, Hausbetriebskosten und USt.

Kautions: € 2.880,-

Vermietung: unbefristet

Wichtiger Hinweis:

Da es sich um ein Förderobjekt handelt, gilt der angegebene Hauptmietzins bis **Mai 2035**. Nach Ablauf dieses Zeitraums beträgt der Hauptmietzins **€ 810,16**.

Eine gut geschnittene Wohnung mit zusätzlichem Magazin, unbefristeter Mietdauer und sehr guter öffentlicher Anbindung – ideal für Mieter, die urbanes Wohnen mit praktischer Zusatzfläche verbinden möchten.

Ich freue mich auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme!

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 <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap