

**Hofstattgasse 7 | Erstbezug | TOP -Sanierte 4- Zimmer -  
Altbauwohnung mit Loggia | ab Herbst 2026**



**Objektnummer: 665**

**Eine Immobilie von IMMOEKO OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	161,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	3.200,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.581,31 €
<b>Kaltmiete</b>	2.899,25 €
<b>Betriebskosten:</b>	279,19 €
<b>USt.:</b>	300,75 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Özge Kocabas**

IMMOEKO e.U  
Kurrentgasse 4/4  
1010 Wien











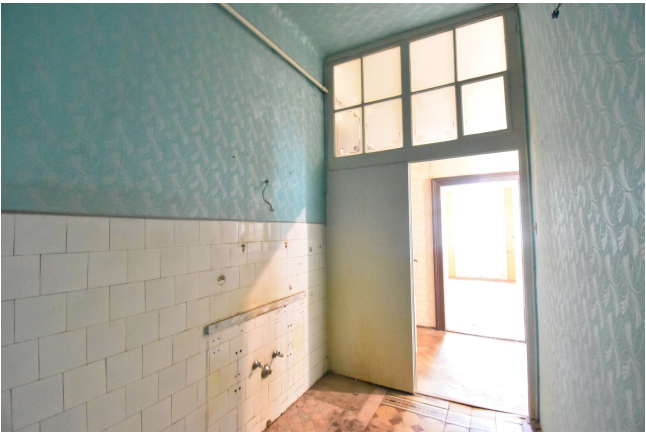






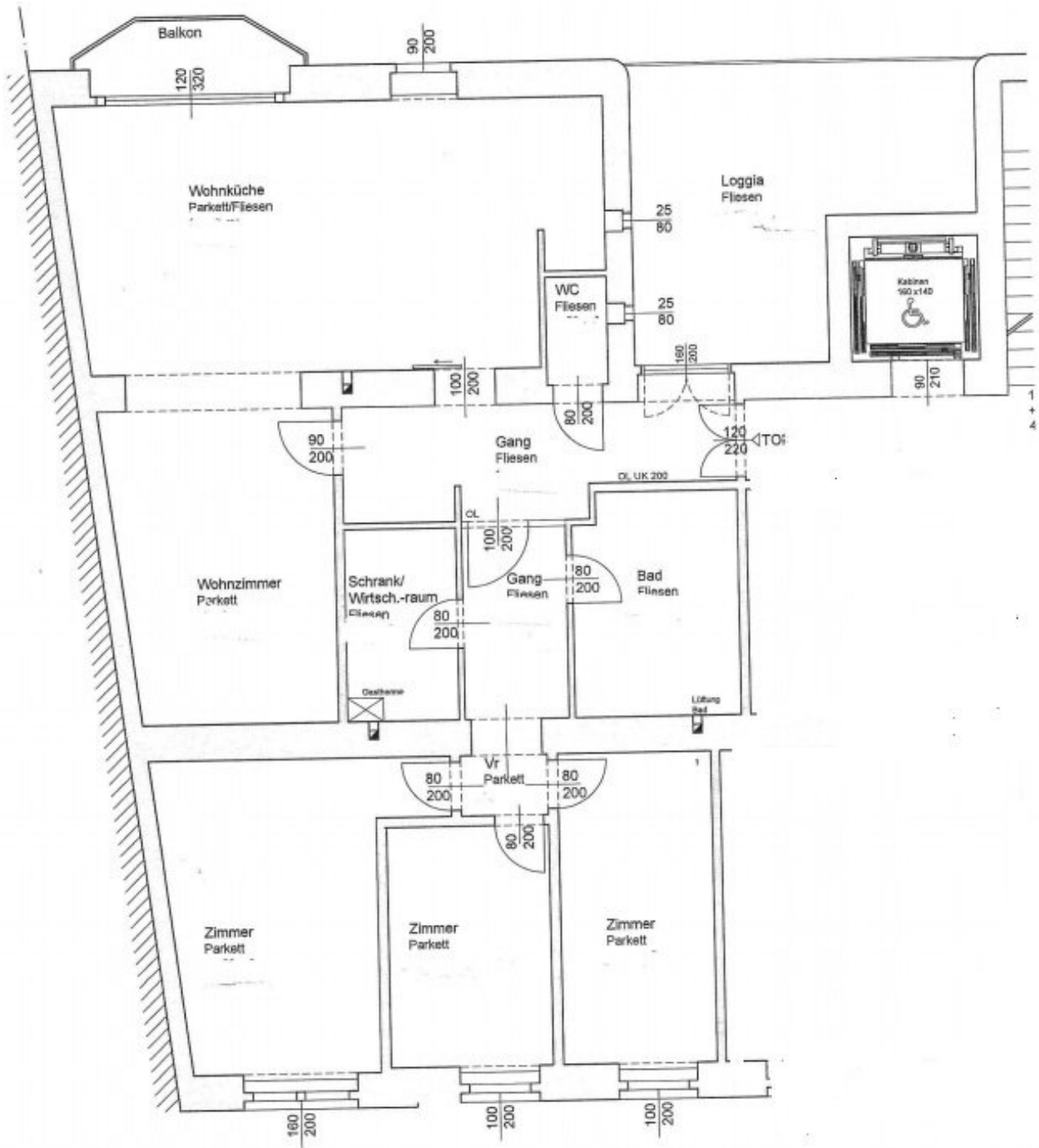












## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne, hochwertig sanierte Altbauwohnung vereint **klassischen Wiener Charme** mit modernem Wohnkomfort. Großzügige Räume, elegante Parkettböden aus Eiche, hohe Decken und stilvolle Details schaffen ein **exklusives Wohnambiente** in begehrter Lage des 18. Bezirks. Die Wohnung wird mit viel Liebe zum Detail hochwertig saniert und überzeugt durch eine harmonische Kombination aus modernem Design und klassischem Altbaucharakter. Die lichtdurchfluteten Räume bieten vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten und ein besonders angenehmes Wohngefühl. Die Wohnung befindet sich im **2. Liftstock** eines gepflegten Altbaus und eignet sich ideal für Familien, Paare oder als **WG-taugliche** Wohnung.

### Objektadresse:

1180 Wien, Hofstattgasse 7/9

### Die Wohnung verfügt nach Fertigstellung über folgende Räume:

- großzügiger Vorraum
- lichtdurchflutete Wohnküche
- 3 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne & bodenebener Dusche
- separates WC
- Abstellraum
- Balkon
- großzügige Loggia (20m<sup>2</sup>)

- Kellerabteil

**\*\*\*\*Je nach Baufortschritt kann derzeit teilweise noch auf individuelle Mieterwünsche eingegangen werden.\*\*\*\***

Eckdaten zur Wohnung:

- **ab Herbst 2026 verfügbar**
- hochwertige **neue Einbauküche wird eingebaut**
- **klimatisiert**
- **Fußbodenheizung**
- 2. Stock mit Lift - **barrierefrei**
- Parkettboden (Eiche) in allen Wohnräumen
- **Badezimmer mit bodenebener Dusche & Badewanne, Waschmaschinenanschluss**
- **WG - geeignet**
- **Fahrradabstellmöglichkeit**
- **Gartennutzung - Gemeinschaftsgarten**
- Kellerabteil vorhanden

Einmalkosten (bei MV-Abschluss zu bezahlen):

- Kaution: **EUR 9.600,00**
- **keine Mietvertragserrichtungskosten**
- **provisionsfrei**

**Sollten Sie zu einem bestimmten Thema mehr Informationen wünschen, übermitteln wir diese gerne oder recherchieren für Sie!**

**Ich freue mich darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich zeigen zu dürfen.**

**\*\*\*Für einen Besichtigungstermin bitten wir um Voranmeldung per E-Mail/Anfrage. Wir bitten Sie Ihren Namen und Anschrift anzuführen.\*\*\***

Aufgrund der **Nachweispflicht** können wir nur Anfragen mit **vollständigen Namen, Telefonnummer** und **Email** bearbeiten. Nach Anfrage mit vollständigen Daten erhalten Sie eine Email, in der Sie das Exposé mit Adresse und genaueren Daten herunterladen können.

Kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs weisen wir darauf hin, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Vermieter besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus der regelmäßigen Verbindung.

Ihre Daten werden nach den Bestimmungen des Datenschutzes vertraulich behandelt. (<https://www.immoeko.at/datenschutzzinformation>)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap