

**!! Nähe Trostraße / Neilreichgasse !! Entzückende  
möblierte, 40m2 Altbauwohnung!**



**Objektnummer: 5078/229**

**Eine Immobilie von rené pöllmann immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 107,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,31
<b>Gesamtmiete</b>	760,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	760,00 €
<b>Kaltmiete</b>	760,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

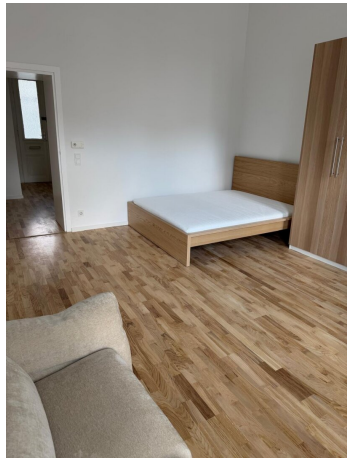
## Ihr Ansprechpartner

### Franziska Schalk

rené pöllmann immobilien GmbH  
Gauermannngasse 24 / Haus 2  
3003 Gablitz

T +436641028631

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







## Objektbeschreibung

**!! ANFRAGEN SIND BITTE NUR PER MAIL  
AN: schalk@ep-immo.at, MIT EINER KURZEN  
PERSONENBESCHREIBUNG ZU STELLEN !!**

**!! BITTE KEINE ANRUFEN !!**

**Perfekt für Studenten, Singles oder Pärchen – Erstbezug nach Sanierung**

Nähe zur **HTL Wien 10**, Berufsbildende Schule und **AHS Ettenreichgasse - GRG10**

**Sehr schöne möblierte Studenten/ Single-Wohnung mit Top-Ausstattung** im 10. Bezirk zu vermieten. Die Wohnung hat eine **Gesamtfläche von ca. 40m<sup>2</sup>** und befindet sich im **3. Liftstock**. Die helle und freundliche Atmosphäre wird durch die großen Fenster verstärkt, die viel Tageslicht in die Räume lassen.

Die Wohnung besteht aus:

- einem Wohn-Schlafzimmer,
- komplett neue Einbauküche,
- sowie einem Badezimmer mit Dusche und Toilette und Spiegelschrank.

Der neu renovierte Zustand der Wohnung sorgt für ein modernes und komfortables Wohngefühl.

Die Lage der Immobilie ist als perfekt zu bezeichnen und bietet gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten. Die Wohnung ist ab sofort beziehbar und eignet sich ideal für Singles oder Paare.

**Lage**

Favoriten, Neilreichgasse / Ecke Troststraße

### **Ausstattung**

- Einbauküche mit Geschirrspüler, Crankkochfeld, Backrohr, Kühlschrank,
- Bett mit Lattenrost und Komfortmatratze 160x 200cm
- Kleiderschrank, Büroschrank, Scheibttisch,
- Waschmaschine mit Anschluss,
- Spiegelschrank, mit Designerlampen,
- USB Anschlüsse,
- Heizung: Gasetagenheizung

### **Zusatzinformationen**

- Wohnschlafzimmer
- Badezimmer
- Gasetagenheizung
- Verfügbar ab: 1.6.2026
- Baujahr: 1900
- Kellerabteil

## **Preis und Detailinformation**

- Miete: 760,00 Euro inkl. BK. und Möbel,
- Heiz- und Stromkosten nicht enthalten,
- Kautions: 3 Monatsmieten

Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, Restaurants und Cafés in unmittelbarer Nähe.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die U-Bahn-Station Reumannplatz (U1) ist schnell erreichbar und ermöglicht eine direkte Verbindung in die Wiener Innenstadt. Zusätzlich sorgen die Straßenbahnlinien 6, 11 und O sowie die Buslinie 14A für optimale Mobilität in alle Richtungen.

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 <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap