

**\*\*\*Ruhige 2-Zimmer-Wohnung in Grünlage mit Lift – 1170  
Wien, Schadingergasse\*\*\* (Heizung und Warmwasser  
inkludiert)**



**Objektnummer: 14020**

**Eine Immobilie von FAIRIN OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	58,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 58,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,21
<b>Gesamtmiete</b>	1.299,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.299,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.299,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

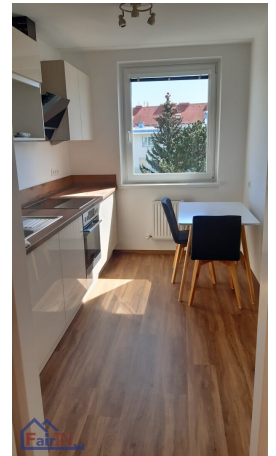
## Ihr Ansprechpartner

### FAIRIN OG Team

FAIRIN OG  
Spittelbreitengasse 46/5/R03  
1120 Wien

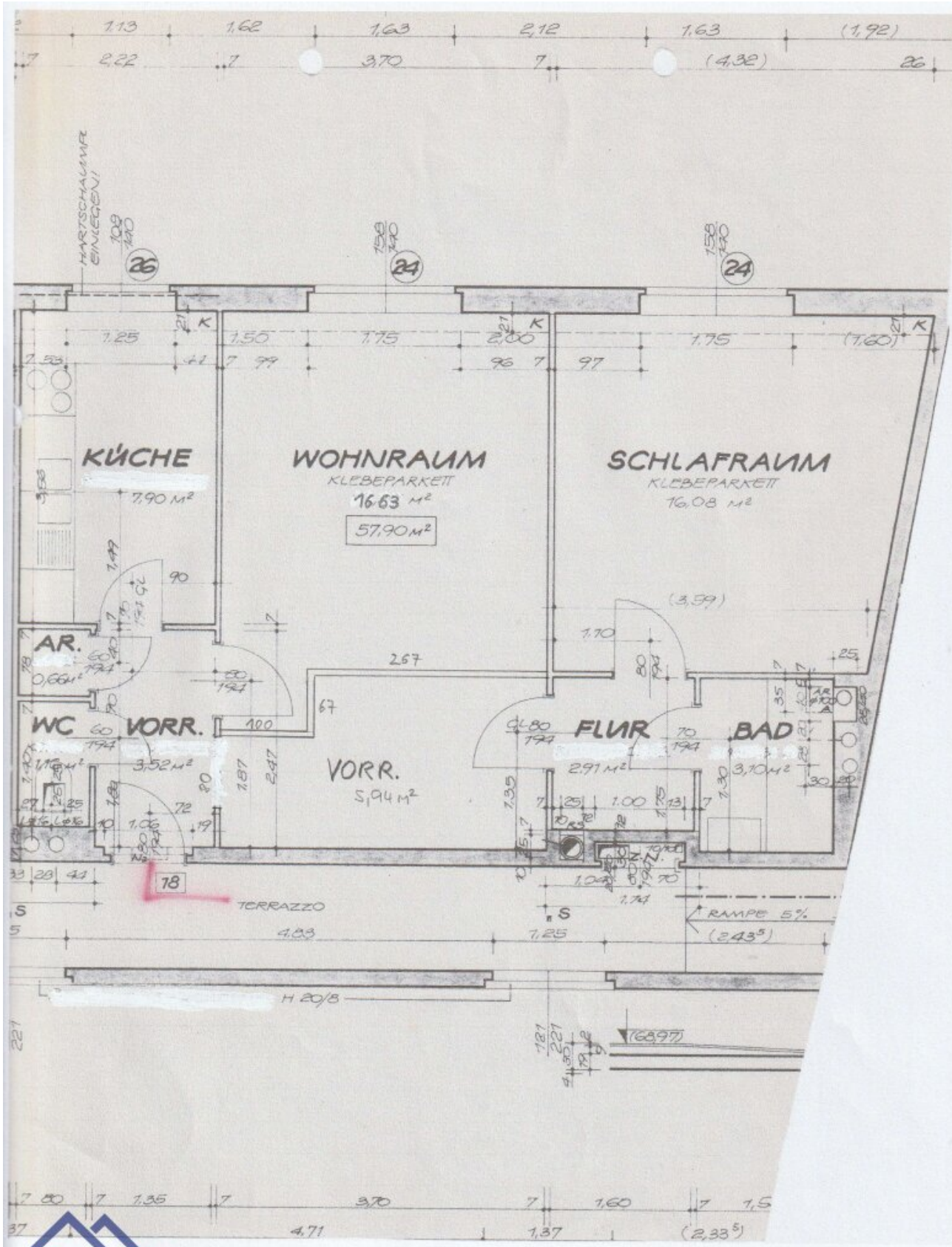
T +43 1 95 27513  
F +43 1 95 30 500

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









## Objektbeschreibung

### **Ruhige 2-Zimmer-Wohnung in Grünlage mit Lift – 1170 Wien, Schadingergasse**

**Monatliche Miete: € 1.299,-(BK,Heizung und Warmwasser bereits in der Gesamtmiete inkludiert)**

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine ruhige und teilmöblierte 2-Zimmer-Wohnung im 4. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses in attraktiver Grünlage im 17. Wiener Gemeindebezirk.

Die Wohnung ist vollständig hofseitig ausgerichtet und bietet dadurch ein besonders ruhiges Wohnambiente. Neue dreifach verglaste Fenster sorgen zusätzlich für eine ausgezeichnete Schall- und Wärmedämmung.

Die Wohnfläche umfasst:

- Zwei helle Zimmer mit Parkettböden
- Eine Einbauküche mit sämtlichen Geräten und Sitzgelegenheit
- Ein Badezimmer mit Badewanne und Duschtrennwand
- Ein separates WC
- Einen praktischen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

## Lage und Infrastruktur

Die Wohnung überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur und Verkehrsanbindung:

- S45 Hernalts mit Anschluss an das Wiener Schnellbahnnetz und zur U3
- Straßenbahnlinie 43
- Autobuslinien 10A, 42A und 44A

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten wie Parks, Schwimmbäder und Tennisanlagen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

## **Mietkonditionen**

- Befristung: 5 Jahre
- Verfügbarkeit: **August 2026**
- Teilmöbliert
- Lift vorhanden
- Heizung und Warmwasser bereits in der Gesamtmiete inkludiert

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die eine ruhige Wohnlage mit ausgezeichneter Infrastruktur und guter öffentlicher Anbindung schätzen.

Für weitere Fragen oder einen persönlichen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung - Sie erreichen uns jederzeit unter [0699/ 166 00 166](tel:069916600166).

**Ihr Fairin Immobilien-Team**

Mobil: [0699/ 166 00 166](tel:069916600166)

E-Mail: [ib@fairin.at](mailto:ib@fairin.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er - entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers - einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Firmenname: Fairin OG

Adresse: 1120 Wien, Spittelbreitengasse 46/5/R03

Eingang: 1120 Wien, Schwenkgasse 31

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 <2.000m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap