

## Wielandplatz - 6.OG - saniert



Küche

**Objektnummer: 6794**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wielandplatz 7
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1956
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 92,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	1.249,00 €
Kaltmiete (netto)	1.064,77 €
Kaltmiete	1.249,00 €
Betriebskosten:	184,23 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



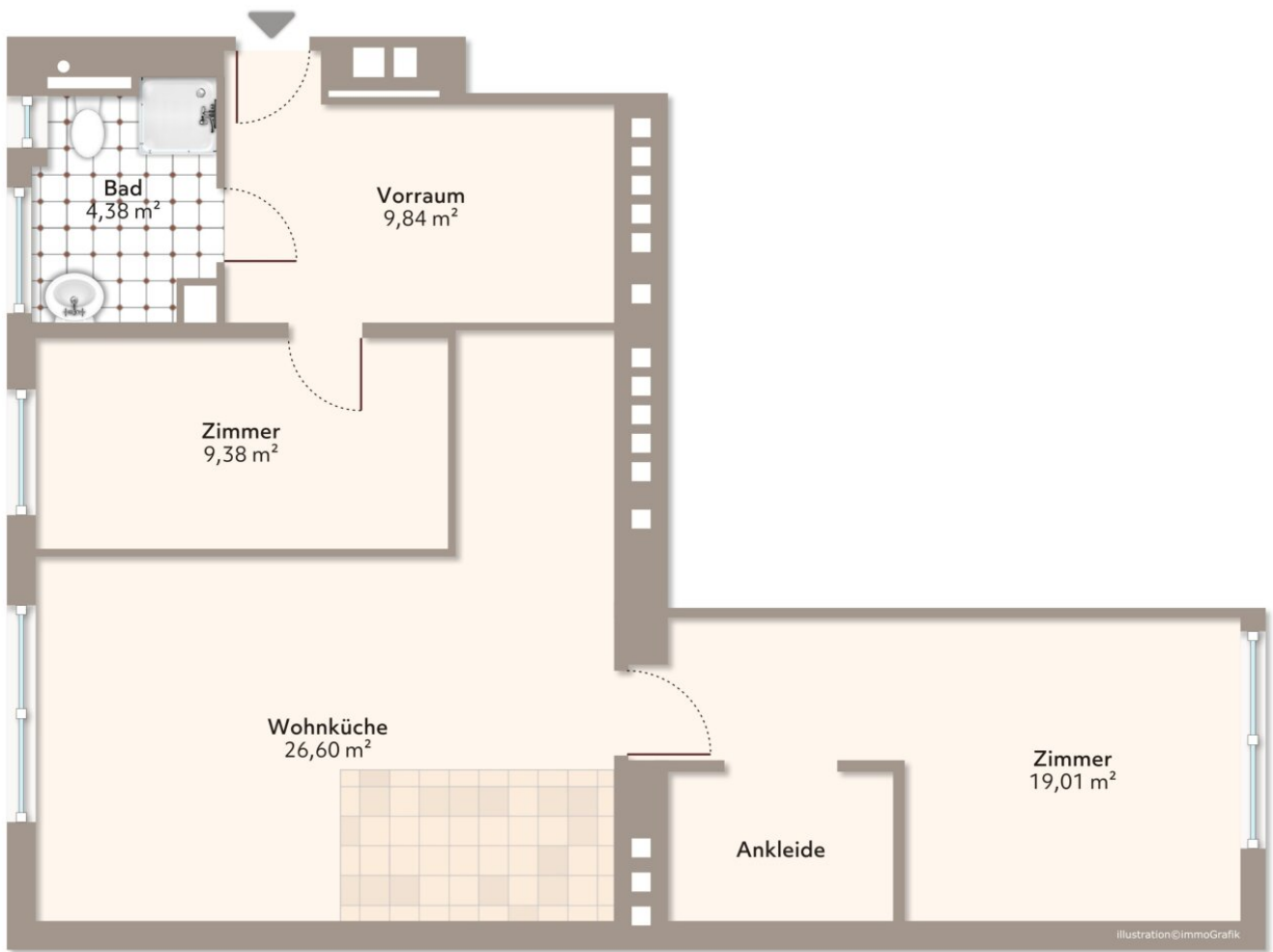
**Manuel Plachner**

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90  
1080 Wien









1m 2 3

## Objektbeschreibung

### Sanierte 3-Zimmer-Wohnung im 6. Liftstock nahe U1 Reumannplatz

In zentraler Lage des 10. Bezirks, direkt im Umfeld des **Wielandparks**, gelangt diese rund 70 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung zur befristeten Vermietung auf fünf Jahre (gerne mit anschließender Verlängerung). Die Liegenschaft überzeugt durch ihre sehr gute öffentliche Anbindung, die Nähe zur U1-Station Reumannplatz und eine angenehme Wohnlage mit ausgezeichneter Infrastruktur in fußläufiger Umgebung.

Die Wohnung befindet sich im **6. Liftstock** eines gepflegten Neubaus und wurde vor 5 Jahren umfassend saniert. Durch die erhöhte Lage entsteht ein freundliches Wohngefühl mit schönem Weitblick in den Innenhof. Der Grundriss ist klar strukturiert und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Personen mit zusätzlichem Platzbedarf für Homeoffice, Gäste oder Stauraum.

Das Herzstück bildet die **offen gestaltete Wohnküche**, die ausreichend Raum für Wohnen, Essen und Kochen schafft. Die moderne Einbauküche wurde 2021 errichtet und befindet sich in sehr gutem Zustand. Sie ist mit den wesentlichen Elektrogeräten ausgestattet; lediglich der Kühlschrank ist von Mieterseite individuell zu ergänzen. Durch die großzügige Fensterfläche wirkt der **Wohnbereich hell und angenehm**, während **außenliegende Jalousien** bei Bedarf für Beschattung und Privatsphäre sorgen.

Neben der Wohnküche stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung. Das größere Schlafzimmer verfügt über einen **begehbaren Kleiderschrank** und schafft damit eine besonders praktische Stauraumlösung, die den Wohnkomfort spürbar erhöht. Das zweite Zimmer eignet sich flexibel als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Der **hochwertige Holzboden** in den Wohnräumen unterstreicht den gepflegten, modernen Gesamteindruck.

Das Badezimmer ist verfliest, verfügt über ein Fenster und ist mit Dusche, WC sowie Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ergänzend steht ein rund 4 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil zur Verfügung, das zusätzlichen Stauraum bietet. Beheizt wird die Wohnung über Fernwärme beziehungsweise Zentralheizung; die Fenster sind mit Doppel- bzw. Mehrfachverglasung ausgeführt.

Die Lage am Wielandplatz verbindet urbanes Wohnen mit kurzen Wegen im Alltag. Die **U1-Station Reumannplatz** ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso Bus, Straßenbahn und Bahnhofsanbindung. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten

befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch der Wielandpark liegt praktisch vor der Haustüre und ergänzt das Wohnumfeld um eine nahe Grünfläche. Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich zudem eine Kindergruppe beziehungsweise ein Kindergarten.

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

**Herr Manuel Plachner, MSc MRICS, Mobil: , Mail: m.plachner@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <200m  
Apotheke <275m  
Klinik <450m  
Krankenhaus <1.800m

### **Kinder & Schulen**

Schule <75m  
Kindergarten <250m  
Universität <775m  
Höhere Schule <2.050m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m  
Bäckerei <150m  
Einkaufszentrum <650m

### **Sonstige**

Geldautomat <175m  
Bank <175m  
Post <425m  
Polizei <325m

### **Verkehr**

Bus <100m  
U-Bahn <200m  
Straßenbahn <225m  
Bahnhof <200m  
Autobahnanschluss <1.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap