

**Wohnen am Wilhelminenberg – möblierte
2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Garage und
Allgemeingarten**



Objektnummer: 1837/109

Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,00 m ²
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 62,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,62
Gesamtmiete	1.149,64 €
Kaltmiete (netto)	988,08 €
Kaltmiete	1.134,95 €
Betriebskosten:	146,87 €
USt.:	14,69 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Lucas Taufer

ImmoRebellen GmbH
Jägerstraße 12/19
1200 Wien

T +43 664 3585085









IMMO REBELLEN



IMMO REBELLEN



IMMO REBELLEN



Architectural floor plan of a 7-room apartment. The plan includes the following rooms and dimensions:

- WOHNZIMMER** (Living Room): 24.16 m²
- KÜCHE** (Kitchen): 8.89 m²
- VORRAUM** (Entrance Hall): 6.18 m²
- AR** (Bedroom): 2.22 m²
- BAD** (Bathroom): 5.57 m²
- WC** (Toilet): 1.54 m²
- Unlabeled Room**: 14.54 m²

The plan also shows a staircase, a balcony, and various furniture and fixtures. Dimensions are provided for the overall layout and individual rooms.

Objektbeschreibung

Charmante 2-Zimmer-Mietwohnung mit Balkon, Grünblick, Allgemeingarten und Garage am Wilhelminenberg in 1160 Wien-Ottakring

English version below

In einer beliebten Wohnlage des 16. Wiener Gemeindebezirks erwartet Sie diese gepflegte **möblierte Mietwohnung** mit rund **65 m² Wohnfläche**, **einem schönen Balkon mit Blick ins Grüne**, Zugang zu einem **Allgemeingarten** und einer bereits **inkludierten Garage**. Die Nähe zum **Wilhelminenberg** macht diese Wohnung besonders attraktiv für alle, die gerne **naturnah wohnen** und dennoch die Vorteile einer guten Stadtlage genießen möchten.

Durch die vorhandene Möblierung können Sie ohne großen Aufwand einziehen und sich vom ersten Tag an wohlfühlen. Gewisse Möbel können nach Absprache entfernt werden.

HIGHLIGHTS:

- **Ca. 65 m² Wohnfläche** mit angenehmer Raumaufteilung
- **2 helle Zimmer** mit gemütlicher Wohnatmosphäre
- **Balkon mit schönem Grünblick** – ein ruhiger Platz zum Abschalten
- **Garage direkt im Haus**
- **Allgemeingarten im Grünen am Wilhelminenberg** – ideal für Erholung im Grünen

Ein Zuhause zum Ankommen

Diese Wohnung hat genau das, was man sich von einem gemütlichen Zuhause wünscht: **helle Räume**, eine angenehme Aufteilung und einen schönen Platz im Freien. Die **offene Wohnküche** bildet den Mittelpunkt der Wohnung und schafft eine einladende Atmosphäre für entspannte Abende, gemeinsame Kochmomente oder ruhige Stunden zuhause.

Besonders schön ist der Balkon mit Blick ins Grüne. Er bietet Ihnen einen **kleinen Rückzugsort mitten in der Stadt** – perfekt für den ersten Kaffee am Morgen, ein gutes Buch am Nachmittag oder einen entspannten Abend nach einem langen Tag. Zusätzlich steht ein **Allgemeingarten** zur Verfügung, der das Wohngefühl noch angenehmer macht und weiteren Raum zum Entspannen im Freien bietet.

Tolle Ausstattung: Eine praktische Einbauküche, Badezimmer mit Badewanne, der Lift sowie die Garage machen den Alltag besonders angenehm. Die Wohnung wird **möbliert vermietet**, wodurch ein unkomplizierter Einzug möglich ist.

HARD FACTS:

Kaltmiete inkl. Betriebskosten: € 1.149,64

Heizung und Warmwasser: € 140,36

Garage: € 100,00

Monatliche Gesamtbelastung: € 1.390,00

Kaution: € 4.170,--

Wohnfläche: ca. 65 m²

Zimmer: 2 Zimmer

Stockwerk: 2. Etage mit Lift

Baujahr: 2001

Betriebskosten inkl. USt.: € 161,56

Heizung: Gas-Zentralheizung

Kellerabteil: JA

Garage: JA, inkludiert

Balkon: JA

Allgemeingarten: JA

Küche: Einbauküche vorhanden

Möblierung: Möbliert, gewisse Möbel können nach Absprache entfernt werden

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in einer gefragten Wohnlage im **16. Bezirk, Ottakring**, nahe dem beliebten **Wilhelminenberg**. Die Umgebung bietet eine besonders angenehme Mischung aus

urbanem Leben, guter Nahversorgung und erholsamer Nähe zur Natur. Wer gerne spazieren geht, Zeit im Grünen verbringt oder einfach nach einem ruhigen Ausgleich zum Stadtalltag sucht, findet hier ein sehr schönes Wohnumfeld.

Der Wilhelminenberg und die umliegenden Grünbereiche bieten zahlreiche Möglichkeiten für entspannte Spaziergänge, kleine Auszeiten im Freien oder sportliche Aktivitäten. Gleichzeitig sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs gut erreichbar: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie weitere Nahversorger befinden sich in der Umgebung.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist sehr gut. Die **Straßenbahnlinien 2 und 10** sind über die Haltestelle **Sandleitengasse** erreichbar und bringen Sie rasch in Richtung Innenstadt sowie in weitere Teile Wiens. Zusätzlich befinden sich die **Buslinien 46A und 46B** in der Umgebung. Die **U3-Station Ottakring** sowie die **S45** sind ebenfalls gut erreichbar und sorgen für flexible Verbindungen innerhalb Wiens.

Diese Wohnung ist ideal für alle, die eine **möblierte 2-Zimmer-Wohnung in 1160 Wien-Ottakring nahe Wilhelminenberg** suchen und Wert auf Balkon, Grünblick, Garage, Allgemeingarten, gute Infrastruktur und ein angenehmes Wohngefühl legen.

Perfekte Infrastruktur für Ihre Mobilität:

Straßenbahn: Linien 2 und 10

Bus: Linien 46A und 46B

U-Bahn: U3 Ottakring gut erreichbar

S-Bahn: S45 Ottakring gut erreichbar

Garage: bereits inkludiert

Nahversorgung: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte in der Umgebung

Freizeit: Wilhelminenberg, Allgemeingarten, Grünflächen und Erholungsmöglichkeiten in der Nähe

Herr **Lucas Taufer** steht Ihnen für alle Fragen und eine persönliche Besichtigung gerne zur Verfügung. Sie erreichen ihn unter **0664 3585085**.

ENGLISH VERSION

Charming Furnished 2-Room Rental Apartment with Balcony, Leafy Outlook, Communal Garden and Garage near Wilhelminenberg in 1160 Vienna-Ottakring

Located in a sought-after residential area of Vienna's 16th district, this well-maintained, furnished rental apartment offers approximately 65 m² of living space, a lovely balcony overlooking the greenery, access to a communal garden and an included garage parking space.

Its proximity to Wilhelminenberg makes the apartment particularly attractive for anyone who appreciates living close to nature while still enjoying the benefits of a well-connected urban location.

Thanks to the existing furnishings, the apartment is ready for immediate occupancy without any major effort. Certain pieces of furniture may be removed by agreement.

HIGHLIGHTS

- Approx. 65 m² of living space with a well-designed layout
- Two bright rooms with a warm and comfortable atmosphere
- Balcony with a beautiful leafy outlook – a peaceful place to relax
- Garage parking space directly within the building
- Communal garden surrounded by greenery near Wilhelminenberg – ideal for outdoor relaxation

A Place to Feel at Home

This apartment offers everything one could wish for in a comfortable home: bright rooms, a pleasant layout and an attractive outdoor area.

The open-plan kitchen and living area forms the heart of the apartment and creates a welcoming atmosphere for relaxed evenings, cooking together or simply enjoying a quiet day at home.

A particular highlight is the balcony overlooking the greenery. It provides a private retreat in the

city – perfect for your first coffee in the morning, reading a good book in the afternoon or unwinding after a long day.

Residents also have access to a communal garden, further enhancing the quality of living and providing additional space to relax outdoors.

Excellent Features

A practical fitted kitchen, a bathroom with a bathtub, a lift and the included garage parking space make everyday life particularly convenient.

The apartment is rented furnished, allowing for an easy and uncomplicated move. Certain pieces of furniture may be removed by agreement.

KEY FACTS

Rent including operating costs, excluding heating and hot water: €1,149.64

Heating and hot water: €140.36

Garage: €100.00

Total monthly cost: €1,390.00

Security deposit: €4,170.00

Living space: Approx. 65 m²

Rooms: 2

Floor: Second floor with lift

Year of construction: 2001

Operating costs incl. VAT: €161.56

Heating: Central gas heating

Basement storage compartment: Yes

Garage: Yes, included

Balcony: Yes

Communal garden: Yes

Kitchen: Fitted kitchen included

Furnishings: Furnished; certain pieces of furniture may be removed by agreement

Location

The apartment is situated in a sought-after residential area of Vienna's 16th district, Ottakring, close to the popular Wilhelminenberg.

The surrounding area offers an attractive combination of urban living, excellent local amenities and easy access to nature. Anyone who enjoys walking, spending time outdoors or simply looking for a peaceful retreat from everyday city life will find a particularly pleasant residential environment here.

Wilhelminenberg and the surrounding green spaces offer numerous opportunities for relaxing walks, outdoor recreation and sporting activities.

At the same time, all essential everyday amenities are within easy reach. Supermarkets, bakeries, pharmacies, doctors, schools, kindergartens and various other local shops and services are located nearby.

Public transport connections are also very convenient. Tram lines 2 and 10 can be reached via the Sandleitengasse stop and provide quick connections towards Vienna city centre and other parts of the city.

Bus lines 46A and 46B also operate nearby. Ottakring underground station on the U3 line and the S45 suburban railway are easily accessible, providing flexible connections throughout Vienna.

This apartment is ideal for anyone looking for a furnished 2-room apartment in 1160 Vienna-Ottakring near Wilhelminenberg, with a balcony, a leafy outlook, a garage, a communal garden, excellent infrastructure and a comfortable living environment.

Excellent Transport Links and Local Infrastructure

Tram: Lines 2 and 10

Bus: Lines 46A and 46B

Underground: U3 Ottakring within easy reach

Suburban railway: S45 Ottakring within easy reach

Garage: Already included

Local amenities: Supermarkets, bakeries, pharmacies and doctors nearby

Leisure and recreation: Wilhelminenberg, communal garden, green spaces and recreational opportunities in the surrounding area

Mr Lucas Taufer will be happy to assist you with any questions and arrange a personal viewing.

You can reach him by telephone on **+43 664 3585085**.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immorebellen.service.immo/registrieren/de) - <https://immorebellen.service.immo/registrieren/de>

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

Herr Lucas Taufer, Mobil: +43 664 3585085, Mail: LT@immo-rebellen.at,

steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Ebenso unterstützen wir Sie gerne mit einem der **führenden Finanzierungsexperten Österreichs** und sichern Ihnen die **besten Konditionen**.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap