

**Ab 01.08.2026: Traumhafte
2-Zimmer-Dachgeschoss-Maisonette mit großzügigen
Terrassenflächen und Klimaanlage**



Objektnummer: 120957

Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

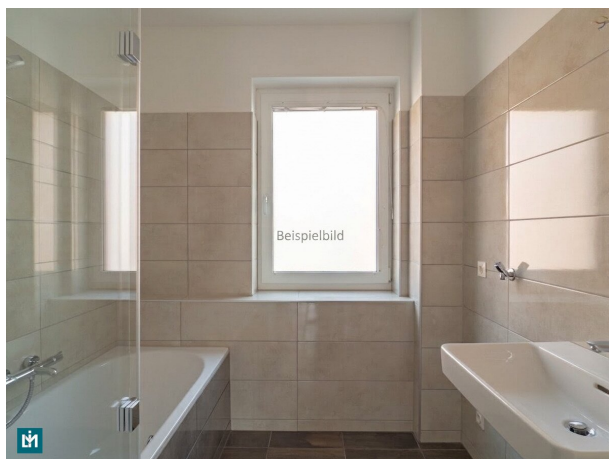
Adresse	Lacknergasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Wohnfläche:	69,00 m ²
Nutzfläche:	117,00 m ²
Gesamtfläche:	117,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,47 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	1.524,75 €
Kaltmiete (netto)	1.193,70 €
Kaltmiete	1.386,13 €
Betriebskosten:	143,45 €
USt.:	138,62 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

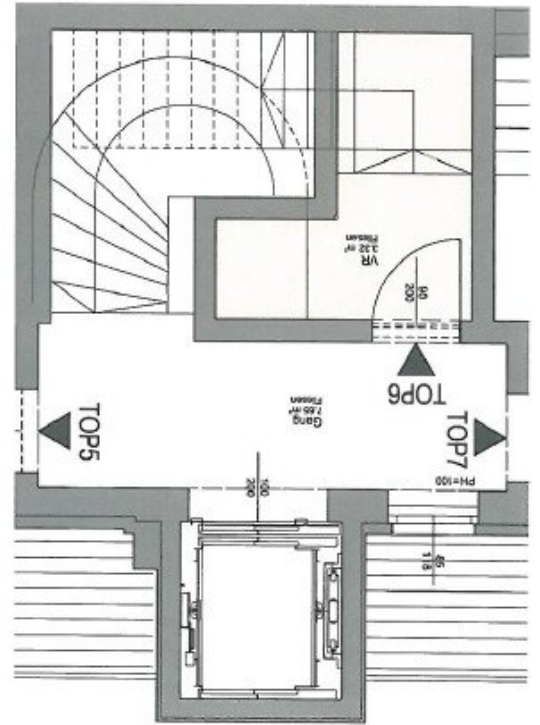
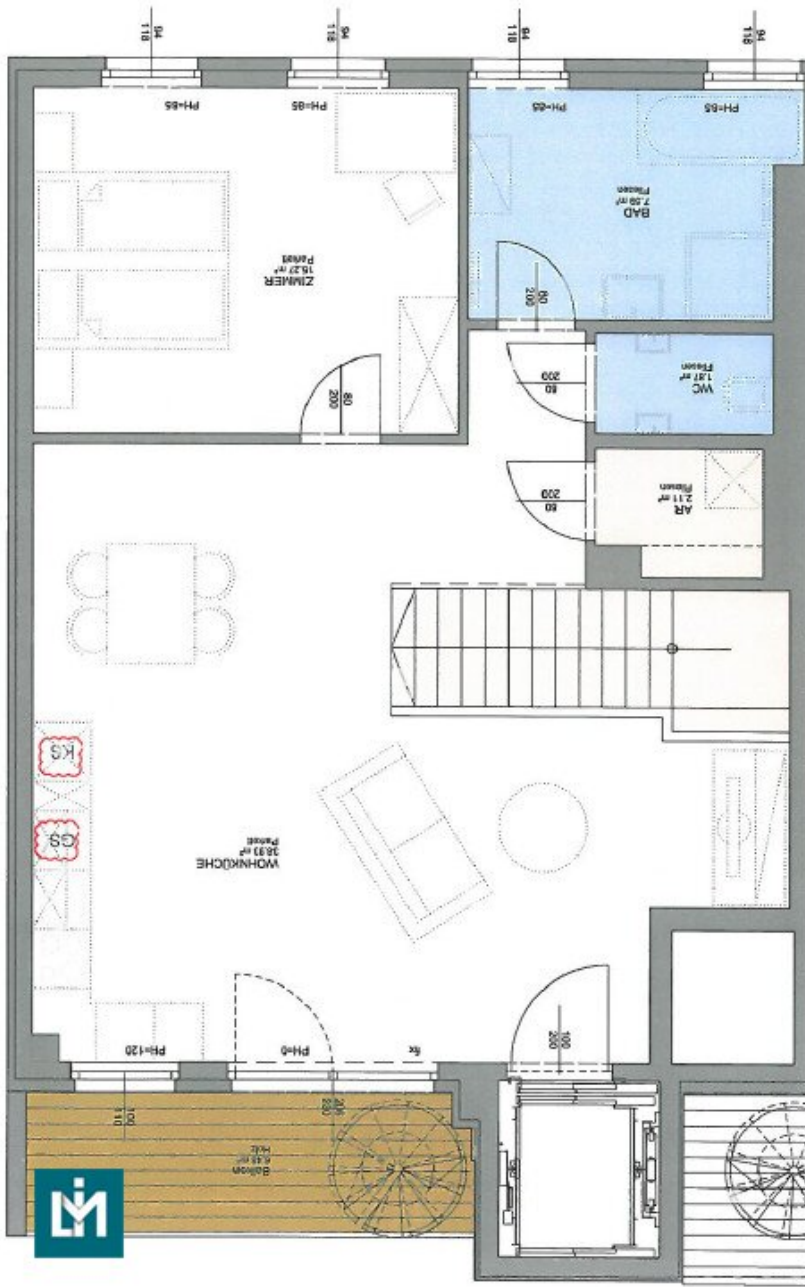


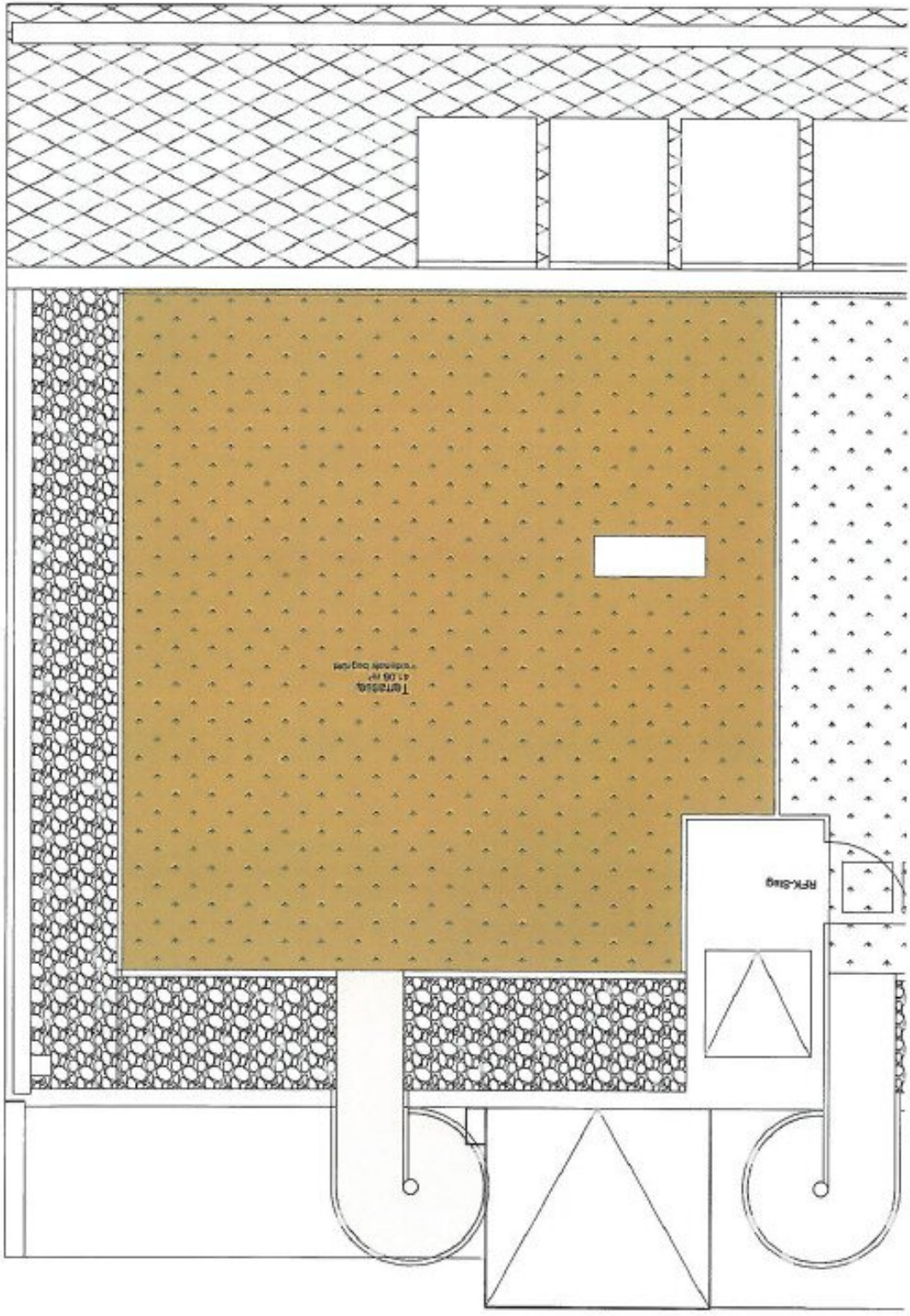
DI Markus Raunig





Beispielbild





DACHDRAUFSICHT

Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung gelangt eine außergewöhnliche Dachgeschoss-Maisonette in ruhiger Lage des 17. Wiener Gemeindebezirks (Hernals). Die Wohnung bietet rund 69 m² Wohnfläche sowie zusätzlich ca. 48 m² Terrassen- und Balkonfläche, verteilt auf drei Ebenen. Das Objekt befindet sich im 2. Stockwerk eines gepflegten Hauses mit Lift.

Perfekte Raumaufteilung auf drei Ebenen

Die 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine durchdachte und großzügige Raumgestaltung:

1. Ebene

- geräumige Vorraum mit Garderobe

2. Ebene

- Großzügige Wohnküche (ca. 38 m²) mit Zugang zum Balkon (ca. 14 m²)
- Schlafzimmer (ca. 15 m²)
- Badezimmer mit Dusche, Wanne und Waschbecken
- separates WC
- Abstellraum

3. Ebene

- Sonnige Dachterrasse (ca. 41 m²), teilweise begrünt – ein privates Refugium über den Dächern Wiens

Begehrte Wohnlage mit bester Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer zentrumsnahen, dennoch ruhigen Lage in Hernals. Die Hernalser Hauptstraße mit zahlreichen Geschäften des täglichen Bedarfs, Ärzten, Banken, Gastronomiebetrieben, Schulen und Kindergärten ist in nur ca. 2 Gehminuten erreichbar. Auch das Krankenhaus Göttlicher Heiland liegt nur wenige Minuten entfernt. Der angrenzende Lidlpark lädt zu Spaziergängen und Erholung ein.

Optimale Verkehrsanbindung

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend:

- Straßenbahnlinie 43 – Station Rosensteingasse (Verbindung Schottentor – Neuwaldegg), ca. 3 Gehminuten entfernt
- Straßenbahnlinie 9 – Station Rosensteingasse (Verbindung Wallrißstraße – Westbahnhof), ca. 3 Gehminuten entfernt
- S-Bahn-Station Hernald – ca. 12 Gehminuten entfernt
- Mit der Linie 43 erreicht man den S-Bahnhof Hernald in ca. 5 Minuten sowie die U6-Station Alser Straße in ca. 10 Minuten

Provisionsfrei für Mieter/innen

Die Wohnung wird provisionsfrei vermietet – der Vermieter übernimmt die Vermittlungsgebühr. Für Sie als Mieter/in fallen somit keine Maklerkosten an.

Hinweis:

Da die Wohnung aktuell noch vermietet ist, zeigen die Bilder im Inserat eine vergleichbare Wohnung im selben Haus.

Für weitere Fragen steht Ihnen Herr DI Markus Raunig gerne telefonisch unter 0660 / 18 34 005 oder per E-Mail an mr@lim-broker.at zur Verfügung.

Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch ist LIM-BROKER GmbH (im Folgenden „LB“) als Doppelmakler tätig. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass LB mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären bzw. wirtschaftlichen Naheverhältnis steht. Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere den Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es wird hiermit weiters ausdrücklich festgehalten, dass durch Anfrage zu einem Objekt zwischen dem anfragenden Interessenten (im Folgenden „Auftraggeber“) und LM ein Maklervertrag zustande kommt und vereinbarungsgemäß im Falle eines Abschlusses mit dem Auftraggeber oder einem von diesem namhaft gemachten Dritten LB ein Honoraranspruch gegenüber dem Auftraggeber (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) in Höhe von 3% des Kaufpreises bzw. 2 (bei Wohnungen) oder 3 (bei sonstigen Objekten, insbesondere Gewerbeobjekten) Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. entsteht. Festgehalten wird ferner, dass vereinbarungsgemäß bei LB ein Provisionsanspruch in dieser Höhe dem Auftraggeber gegenüber auch dann entsteht, wenn gemäß § 15 MaklerG (i) das im

Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlassen; oder (ii) mit dem vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich von LB fällt; oder (iii) das im Exposé bzw vertraglich bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm von LB bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat, oder (iv) das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von LB (abrufbar unter: <http://www.lim-broker.at/de/agb>), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.250m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <250m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m
Post <250m
Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap