

**Bezugsbereite 3-Zimmer-Wohnung mit hochwertiger
Ausstattung im 17. Bezirk I U6-Nähe I Beste Lage I Inkl. 2
Kellerabteile I PROVISIONSFREI**



Objektnummer: 5587

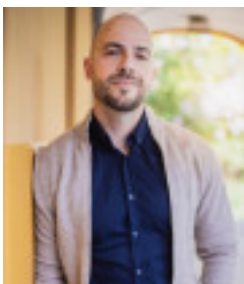
Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Jörgerstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1961
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,14
Gesamtmiete	1.380,00 €
Kaltmiete (netto)	1.098,78 €
Kaltmiete	1.254,54 €
Betriebskosten:	155,76 €
USt.:	125,46 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



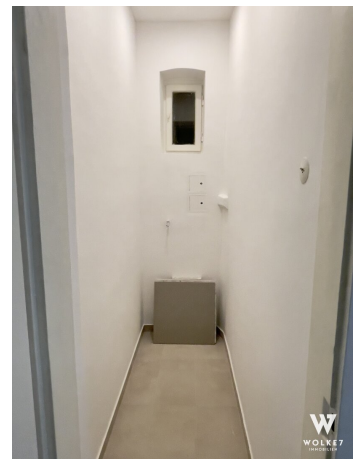
DI Daniel Augustinovic BSc

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5

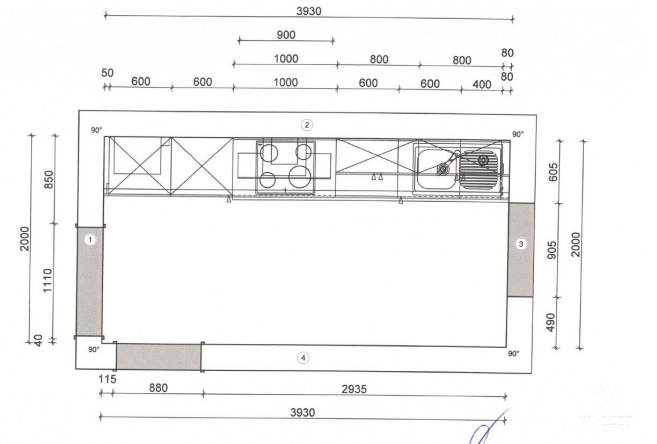






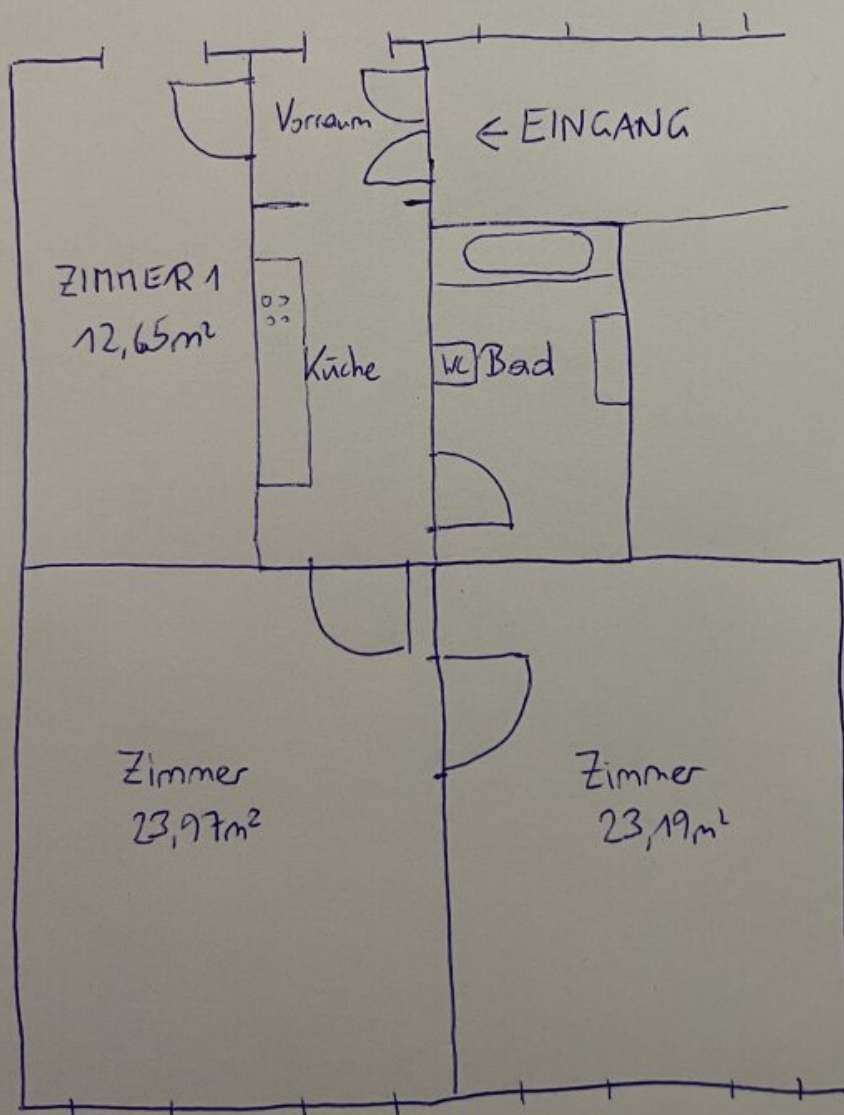






Skizze TOP 16:

INNENHOF



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in der Jörgerstraße 26, 1170 Wien! Hier erwartet Sie eine **exquisite 3-Zimmer-Wohnung** mit durchdachter Raumaufteilung und modernem Wohnkomfort. Die Wohnung ist ab 01.08.2026 bezugsbereit.

Die Wohnung erstreckt sich über **ca. 82m² und befindet sich im 1. Liftstock eines äußerst gepflegten Hauses**. Die Wohnung wurde im Jahr 2023 umfassend saniert und überzeugt durch höchsten Wohnkomfort und modernste Ausstattung. Ihr neues Zuhause besticht durch durchdachte Details und hochwertige Materialien.

Das Herzstück der Wohnung bildet das **sonnendurchflutete Wohnzimmer** mit West-Ausrichtung, das zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt. Ihr Schlafzimmer, ruhig zum Innenhof im Osten gelegen, bietet die ideale Atmosphäre für erholsame Nächte.

Das Badezimmer ist mit einer stilvollen **Badewanne mit Glas-Duschtrennwand** ausgestattet. Ein Handtuch-Trockner sowie ein großes Waschbecken mit Anschluss für Ihre Waschmaschine vervollständigen die moderne Einrichtung. Die **moderne Markenküche** lässt keine Wünsche offen und ist mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet.

Die Wohnung wird aktuell noch vermietet, daher liegen keine Fotos vor. Das Küchenbild basiert auf einer Visualisierung aus dem Jahr 2023, die vor dem Einbau der Küche erstellt wurde. Die dargestellte Küche wurde mittlerweile realisiert und ist Bestandteil der Wohnung.

Ein exklusiver Abstellraum im selben Stockwerk steht Ihnen zur Alleinnutzung zur Verfügung, um Ihren zusätzlichen Platzbedarf optimal zu decken. Zudem haben Sie **zwei Kellerabteile** sowie einen versperrbaren Fahrrad-Abstellraum im Hof zur Verfügung.

Eckdaten der Wohnung:

- **Lage:** Jörgerstraße 26, 1170 Wien
- **Zustand:** sehr gut, umfassend im Jahr 2023 saniert
- **Wohnfläche:** ca. 82m²
- **Zusätzlicher Abstellraum:** Im selben Stockwerk zur Alleinnutzung, versperrbar
- **Stockwerk:** 1. Liftstock

- **Verfügbar ab:** 01.08.2026
- **Befristung:** 5 Jahre (Verlängerung möglich)
- **Zimmeranzahl:** 3 (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Schlaf-/Arbeitszimmer)
- **Badezimmer:** Badewanne und Glas-Duschtrennwand
- **Küche:** DAN-Küche inkl. Elektrogeräte
- **Heizung:** Gas-Heizung
- **Kellerabteile:** 2 Kellerabteile
- **Fahrrad-Abstellraum:** Im Hof, versperrbar
- **Extras:** Gegensprechanlage mit Türöffner, Einbau LED Spots in Küche und im Vorraum
- **360-Grad Tour:** Verfügbar für ersten Eindruck

Die praktische Lage der Wohnung beeindruckt: Nur 300m von der **U-Bahnstation U6 "Alser Straße"** und 50m von der Straßenbahn Linie 46 entfernt, sind Sie bestens angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, wie zum Beispiel ein Interspar, befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Machen Sie sich einen ersten Eindruck durch unsere [360-Grad Tour](#) und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause persönlich vorstellen zu dürfen. Kontaktieren Sie uns jederzeit, um weitere Informationen zu erhalten oder einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

LAGE

Die Jörgerstraße in 1170 Wien ist ein Ort, an dem Sie urbanes Leben und ein ruhiges Wohnumfeld gleichermaßen genießen können. Diese begehrte Adresse bietet eine ausgezeichnete Anbindung und zahlreiche Annehmlichkeiten direkt vor Ihrer Haustür.

Die zentrale Lage ermöglicht es Ihnen, in nur 300 Metern die U-Bahnstation U6 "Alser Straße" zu erreichen, was Ihnen eine mühelose Erkundung der Stadt ermöglicht. Die Straßenbahn Linie 46 ist ebenfalls nur 50 Meter entfernt, und somit sind Sie bestens mit den öffentlichen Verkehrsmitteln vernetzt.

Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden, darunter ein Interspar, der Ihren täglichen Bedarf deckt. Die vielfältigen Geschäfte, Restaurants und Cafés in der Umgebung verleihen der Jörgerstraße eine lebendige Atmosphäre, während gleichzeitig der Innenhofbereich für eine ruhige und entspannte Wohnqualität sorgt.

Die Jörgerstraße ist eine beliebte Adresse für Menschen, die das städtische Leben in Wien in vollen Zügen genießen möchten, ohne auf Komfort und Erholung verzichten zu müssen. Hier können Sie den Charme einer etablierten Nachbarschaft mit modernen Annehmlichkeiten in perfekter Balance erleben.

AUSRICHTUNG

Der Hauseingang befindet sich an der Jörgerstraße. Die Wohnung selbst ist jedoch zur ruhigen Syringgasse ausgerichtet und bietet dadurch ein angenehmes Wohnambiente in einer wenig befahrenen Seitenstraße.

Einmalkosten bei Vertragsserrichtung:

- **Kautiön:** EUR 6000,-?????
- **1. Miete:** EUR 1380,-
- **Vertragsserrichtung:** EUR 500,- zzgl. USt. = EUR 600,- inkl. USt. (Rechtsanwalt)

Die Vermietung erfolgt vorerst auf **5 Jahre befristet** mit der Option auf Verlängerung. **Die Mindestmietdauer beträgt 12 Monate.**

Für alle weiteren Informationen und für Besichtigungstermine stehe ich gerne unter der Rufnummer 0660 / 315 38 66 zur Verfügung.

Ihr Ansprechpartner:

DI Daniel Augustinovic, BSc

Tel: 0660 / 315 38 66

Mail: da@w7.immo

****Sämtliche Informationen beruhen auf Angaben der Vermieterin (auch außerbücherliche) und sind unsererseits ohne jedwede Haftung und Gewähr.****

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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap