

**!! 1100 Wien - NÄHE HAUPTBAHNHOF / Sonnwendviertel
!!! Moderne, helle und sehr gut angelegte 4 Zimmer
Wohnung mit Balkon und Garage zu vermieten!**



Objektnummer: 5078/245

Eine Immobilie von rené pöllmann immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2015
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,61 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,84 m²
Heizwärmebedarf:	A 23,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Gesamtmiete	2.091,00 €
Kaltmiete (netto)	1.800,00 €
Kaltmiete	2.091,00 €
Betriebskosten:	291,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Franziska Schalk

rené pöllmann immobilien GmbH
Gauermannngasse 24 / Haus 2
3003 Gablitz

T +436641028631

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







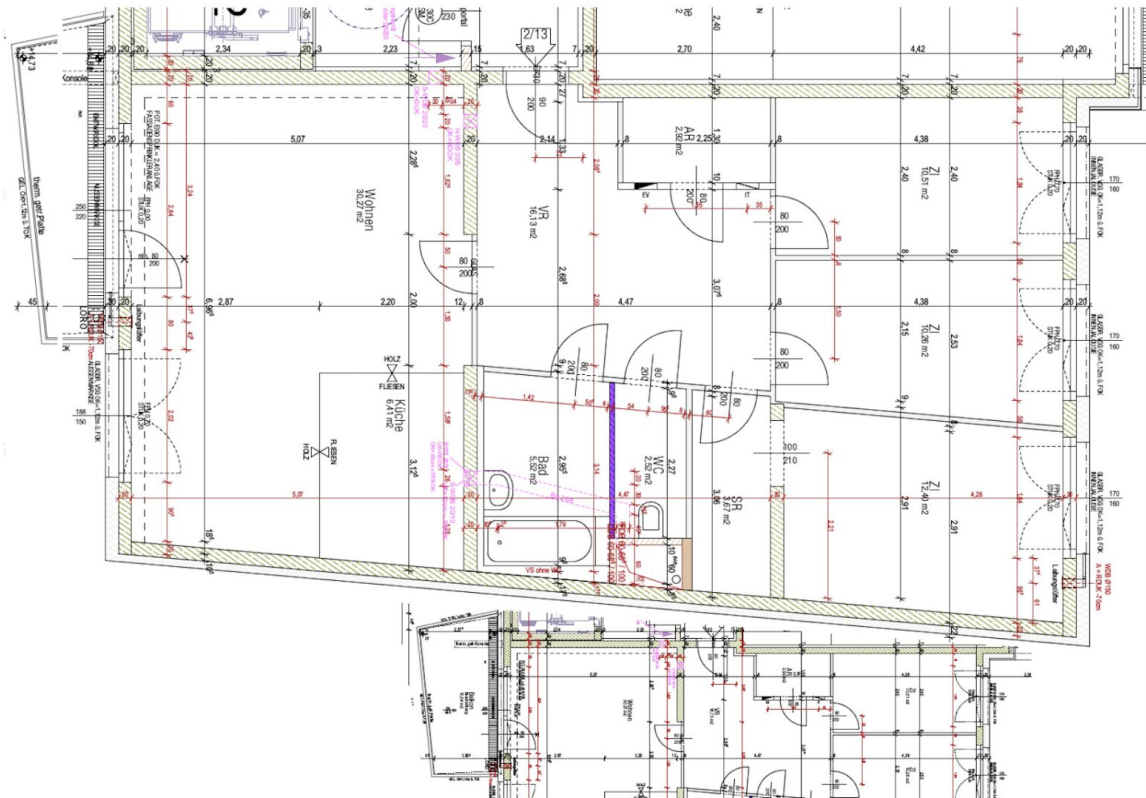


WOHNHAUSANLAGE
HLAWKAGASSE 6-8
1100 Wien

NEULAND



WOHNFLÄCHE	100,61 m ²
LOGGIA	m ²
GESAMTFLÄCHE	100,61 m ²
BALKON	10,04 m ²
TERRASSE	m ²
KELLER	4,84 m ²
GARTEN	m ²



Objektbeschreibung

Helle 4-Zimmer-Wohnung mit 10m² Balkon - im 5. Stock

Fernblick im beliebten Sonnwendviertel - Gesamtmiete inkl. BK UND GARAGE 2.091,00 Euro zzgl. 188,00 Euro Heizung.

Ab dem 1.10.2026 wird diese attraktive **4-Zimmer-Wohnung mit Balkon** im beliebten **Sonnwendviertel** zur Vermietung frei.

Die Wohnung befindet sich im **5. Stockwerk** eines modernen Wohnhauses an der **Hlawkagasse**. Sie überzeugt durch ihre helle Wohnatmosphäre, eine optimale Raumaufteilung sowie einen Weitblick.

Die Lage direkt beim **Helmut-Zilk-Park** und in unmittelbarer Nähe zum **Wiener Hauptbahnhof** bietet eine hervorragende Kombination aus urbanem Leben und viel Grün. Die Wohnung eignet sich ideal für Familien, Paare und Wohngemeinschaften, die großzügiges Wohnen mit ausgezeichneter Infrastruktur verbinden möchten.

Ausstattung der Wohnhausanlage

- großer begrünter Innenhof mit zwei Spielplätzen
- Gemeinschaftsraum für Feiern
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume
- Satellitenanlage

Perfekte Infrastruktur

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Direkt neben dem Haus gibt es einen großen Supermarkt mit Restaurant. Rund um den Helmut-Zilk-Park finden Sie weitere Supermärkte, Bäckereien, Cafés, Restaurants und einen Eissalon.

Familien profitieren von zahlreichen Kindergärten, Schulen, Ärzten und Apotheken in

Gehweite. Der Helmut-Zilk-Park mit seinen Spielplätzen und dem Motorikpark sowie das Familienbad und der Böhmisches Prater bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Öffentliche Verkehrsanbindung

Die Straßenbahnlinien **D, 6 und 11** (Station Absberggasse), die Buslinie **14A**, die **U1** sowie der **Wiener Hauptbahnhof** mit S-Bahn- und Fernverkehrsanschlüssen sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Ausstattung der Wohnung

- Großzügige, moderne Einbauküche
- Hochwertige Markengeräte von Siemens
- Geschirrspüler, Backofen und Cerankochfeld
- Parkettböden in den Wohnräumen
- Elektrische Außenjalousien
- Zentrales, geräumiges Vorzimmer
- Großer Abstellraum mit viel Stauraum

Mietkonditionen

- **Kautio:** 3 Bruttomonatsmieten
- **Mietvertrag:** befristet auf 5 Jahre (Verlängerung möglich)

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 <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap