

**Perfekt geschnittene WG-Wohnung – verfügbar ab
01.10.2026, ideal zum Studienbeginn**



Objektnummer: 2002/65

Eine Immobilie von H-KAB Projekt GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,00 m ²
Nutzfläche:	83,00 m ²
Zimmer:	4
Heizwärmebedarf:	B 25,61 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,20
Gesamtmiete	1.837,00 €
Kaltmiete (netto)	1.505,00 €
Kaltmiete	1.670,00 €
Betriebskosten:	140,00 €
USt.:	167,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Simon Knapp

H-KAB Projekt GmbH
Bandgasse 10/12
1070 Wien

T +436649145938

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

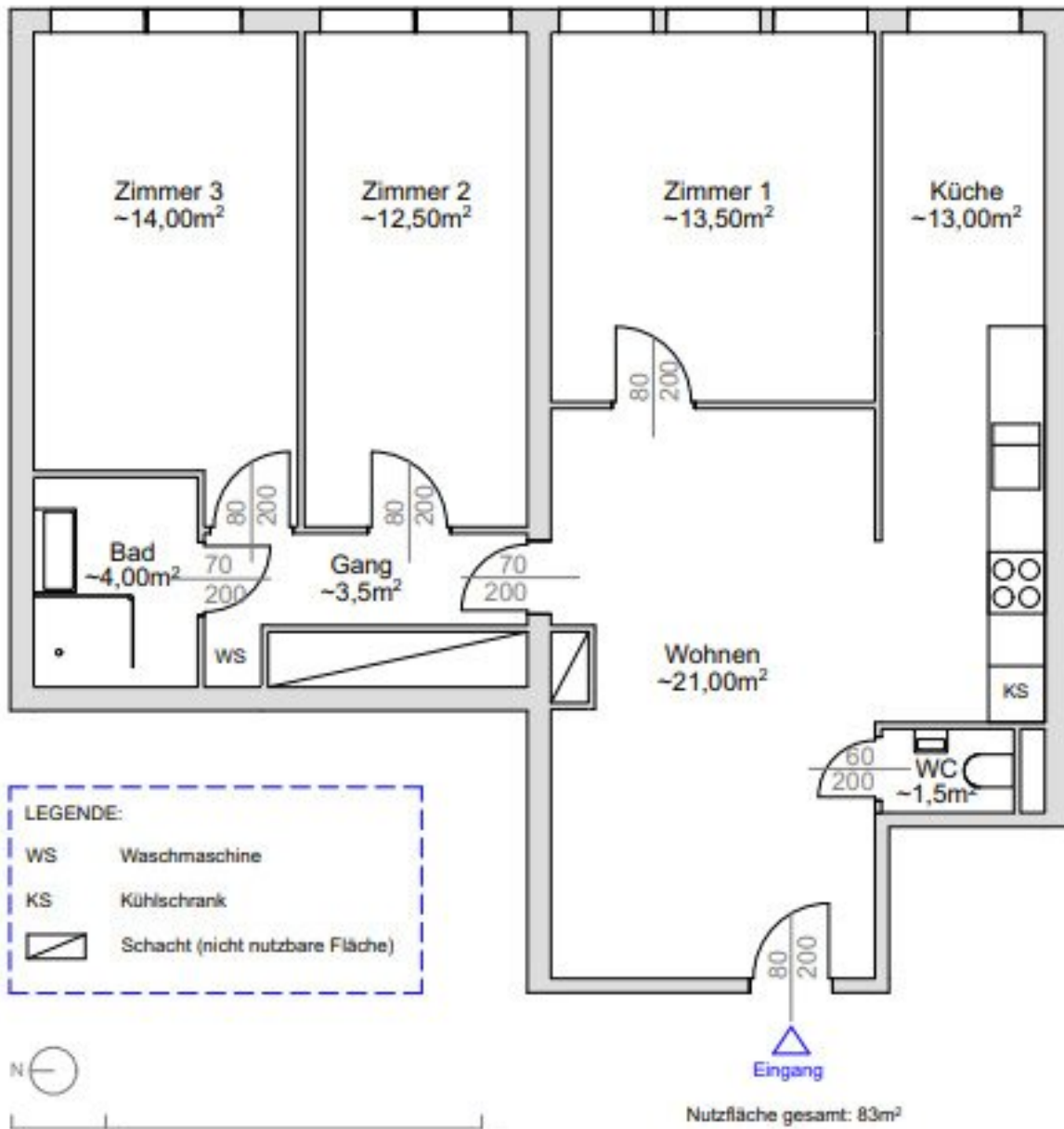
termin zur







JÄGERSTRASSE



Objektbeschreibung

Diese helle und optimal aufgeteilte, 83 m² große Wohnung eignet sich hervorragend als WG-Wohnung und ist ab 01.10.2026 verfügbar – ideal, um pünktlich zum Studienbeginn einzuziehen.

Die Wohnung verteilt sich auf drei nahezu gleich große Schlafzimmer zwischen 12,5 m² und 14,0 m², die getrennt begehbar sind und maximale Privatsphäre garantieren, sodass sich die Wohnung ideal für mehrere Bewohner eignet. Der offene Wohnbereich mit einladendem Eingangsbereich schafft eine angenehme Atmosphäre, während die moderne Küche mit Essbereich ideal für gemeinsame Mahlzeiten ist. Badezimmer und WC sind separat zugänglich. Alle Fenster sind mit vollständig verdunkelbaren Außenjalousien ausgestattet, sodass die Lichtverhältnisse individuell angepasst werden können und im Sommer optimaler Sonnenschutz gegeben ist.

Die Wohnung befindet sich im 2. Liftstock eines thermisch sanierten Gebäudes und verfügt über eine hochwertige Einbauküche inklusive Geräte, 3-fach verglaste Fenster sowie eine moderne Sicherheitstüre. Beheizt wird über eine Hauszentralheizung.

Mietkonditionen

Die gesamte Wohnung wird zu einem Pauschalmietzins vermietet. Zum Mietzins von € 1.837,– inklusive Betriebskostenpauschale kommt eine Warmwasser- und Heizkostenpauschale von € 111,– inklusive Umsatzsteuer hinzu, sohin insgesamt € 1.948,–. Das bedeutet, dass mit diesem Betrag bereits sämtliche Nebenkosten abgedeckt sind, Betriebskosten, Umsatzsteuer, Heizung und Warmwasser, sodass keine separate Abrechnung dieser Posten erfolgt. Strom und WLAN sind in den Mietkosten nicht inkludiert. Die Kautions beträgt 3 Bruttomonatsmieten (€ 5.844,–), die Befristung 5 Jahre.

Zustand

Die Wohnung wurde über die Jahre laufend instandgehalten und saniert, zuletzt im Jänner 2025, und befindet sich dadurch in einem entsprechend guten, gepflegten Zustand. Die Fotos in der Anzeige wurden vor dem Einzug im Winter 2025 aufgenommen.

Besichtigungen

Besichtigungen sind am Mittwoch, den 19.08., und Donnerstag, den 20.08.2026, nach Absprache möglich. Anfragen bitte ausschließlich über Willhaben.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap