

Die Stadtwohnung im Yppenviertel: 2-Zimmer. U-Bahn vor der Tür.



Objektnummer: 21604065

Eine Immobilie von MPImmo

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Friedmannngasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	67,50 m ²
Nutzfläche:	67,50 m ²
Gesamtfläche:	67,50 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 67,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,35
Gesamtmiete	1.199,00 €
Kaltmiete (netto)	911,24 €
Kaltmiete	1.044,60 €
Betriebskosten:	133,36 €
Heizkosten:	45,40 €
USt.:	109,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Bernhard Gstaltmeyr-Saroni

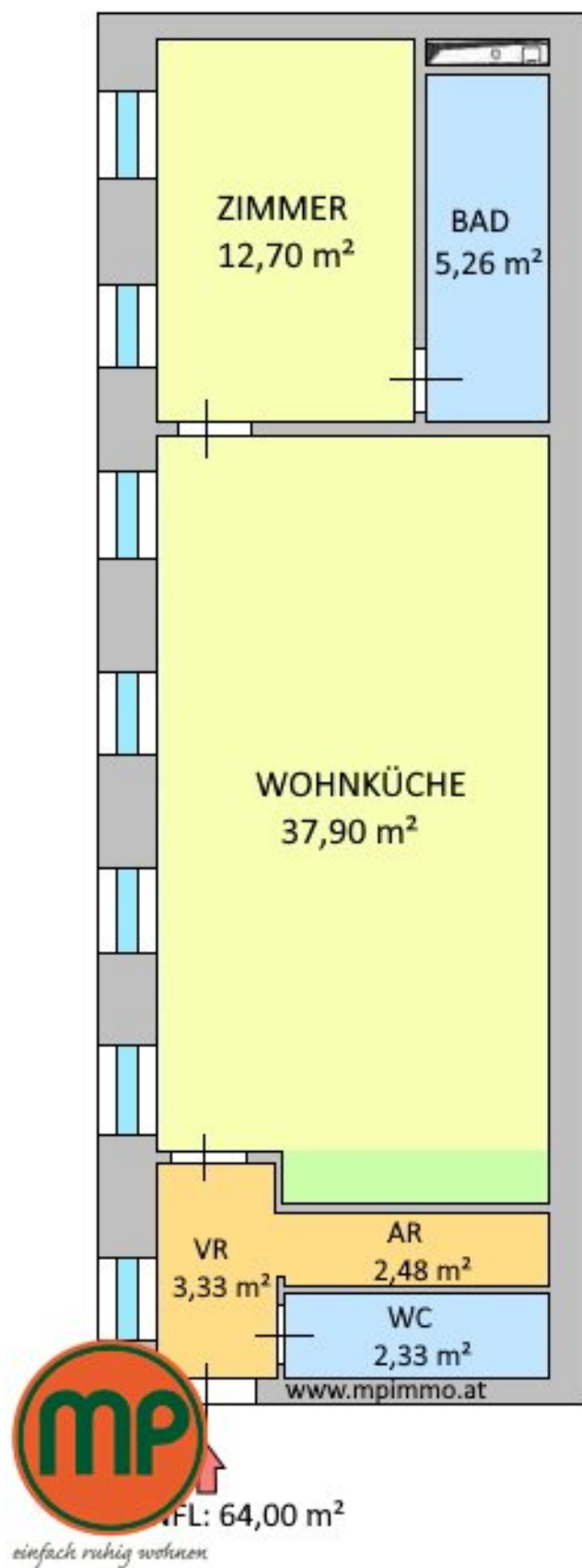


Mitglied des
immobilienring.at





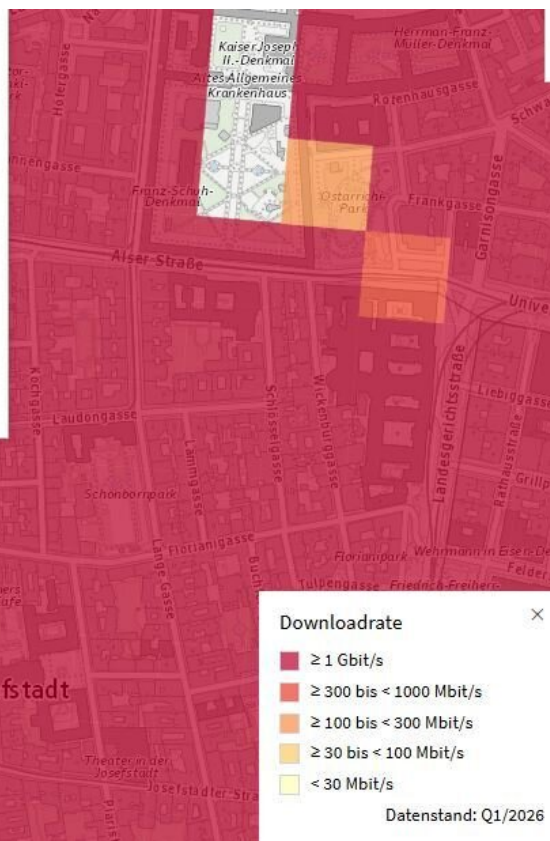


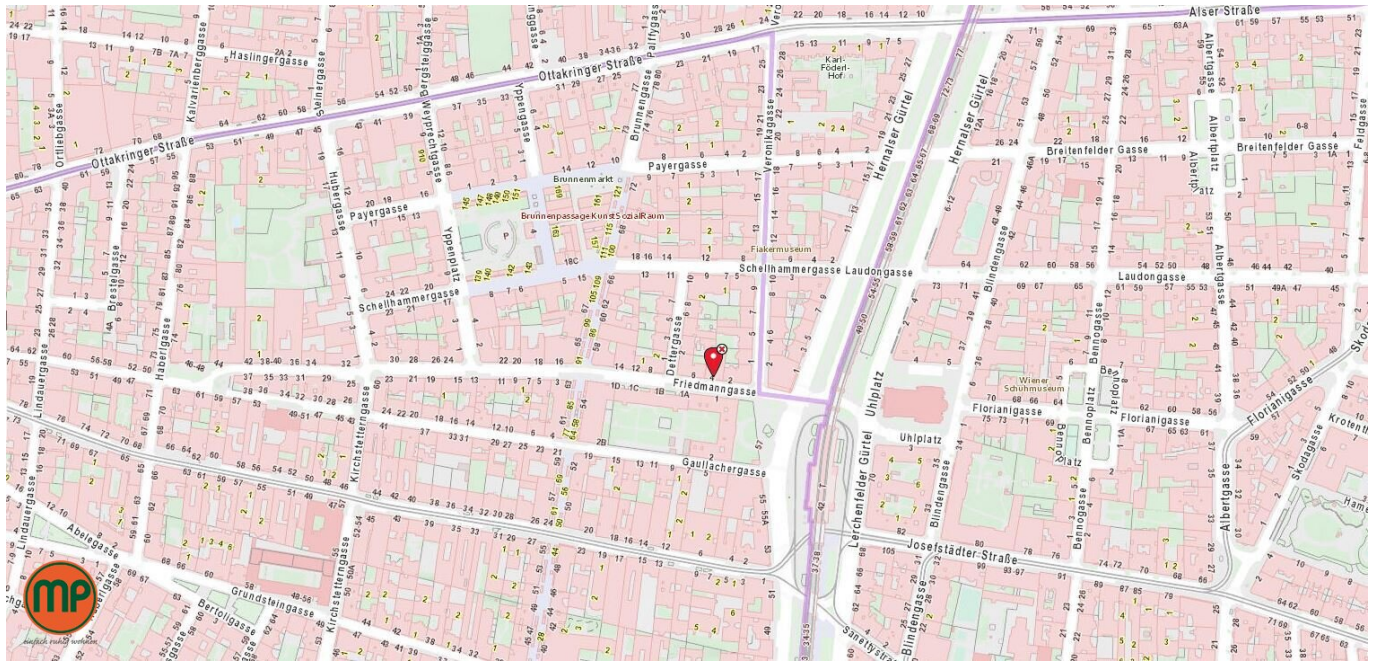


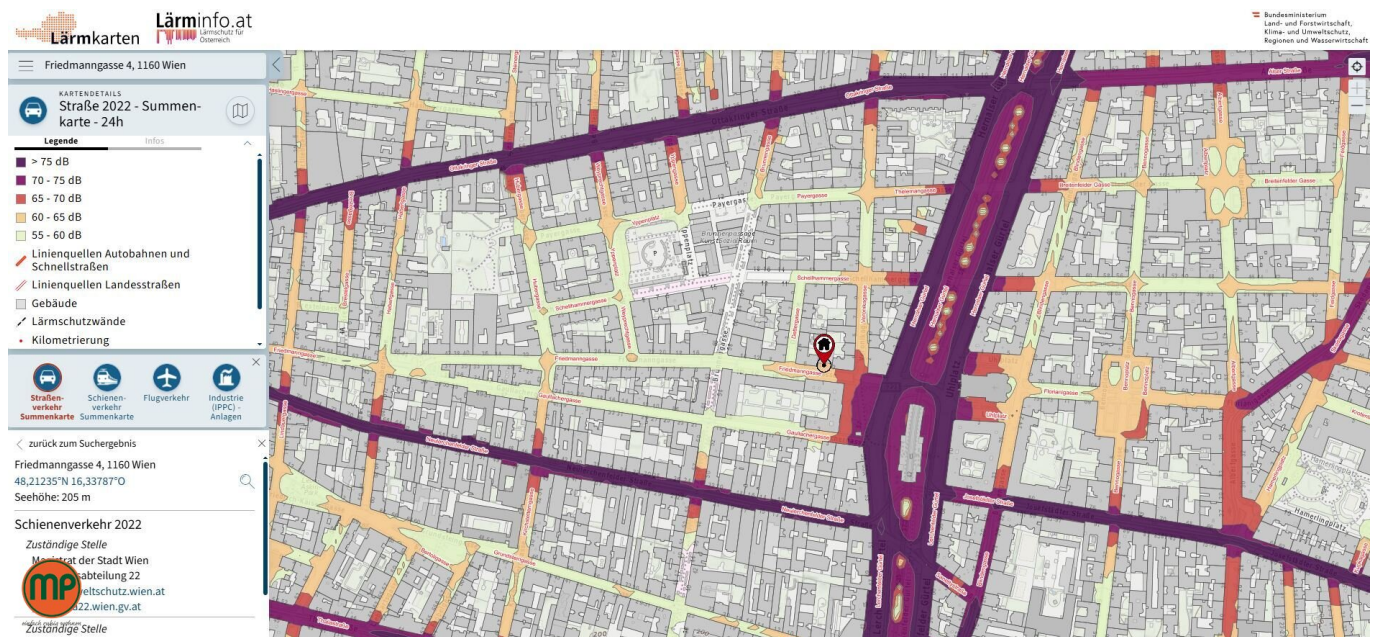
Festnetz

ISPs	Netz	Download	Upload
☰	FTTH: A1 Telekom Austria AG	≥ 1000 Mbit/s	≥ 1000 Mbit/s
☰	DOCSIS 3.1: T-Mobile Austria Gm...	≥ 1000 Mbit/s	200 Mbit/s
☰	FTTB: A1 Telekom Austria AG	597 Mbit/s	145 Mbit/s

Datenstand: Q1/2026
100mN28089E47915









Mobilfunknetz

ISPs	Netz	Download	Upload
☰	5G: Hutchison Drei Austria GmbH	≥ 1000 Mbit/s	115 Mbit/s
☰	4G: T-Mobile Austria GmbH	537 Mbit/s	68 Mbit/s
☰	4G: Hutchison Drei Austria GmbH	448 Mbit/s	52 Mbit/s
☰	4G: A1 Telekom Austria AG	444 Mbit/s	199 Mbit/s

Testauswertung anzeigen

Datenstand: Q1/2026
100mN28089E47915



Mitglied des
immobilienring.at

Objektbeschreibung

LAGE:

Traditionsreiche Märkte auf der einen Seite, Gürtel (B221) und U-Bahn auf der anderen Seite.

INFRASTRUKTUR:

Die Verkehrsanbindung ist ein Traum: öffentlich mit der U6-Station Josefstädter Straße und mit dem Auto durch den Gürtel. Dennoch genießen Sie absolute Ruhe, dank der durchgehenden Ausrichtung zum Innenhof. Das pulsierende Yppenviertel selbst besticht durch Kultur und Kulinarik. Sowohl der Brunnen- als auch der Yppenmarkt empfängt Sie mit frischem Obst und Gemüse, exotischen Gewürzen und fairen Preisen. Kindergärten, Schulen und Ärzte gibt es im Umfeld viele. Im Haus selbst ordinieren ein HNO und ein Hausarzt.

AUSSTATTUNG:

Ohne eine einzige Treppe erreicht man die Wohnung im 2. Stock. Vom Vorzimmer aus finden Sie die Toilette und einen **geräumigen Abstellraum**. Danach gelangt man in die **großzügige Wohnküche**. Die Küche selbst ist mit einer **modernen Küchenzeile** und einer freistehenden **Arbeitsfläche / Bar im Industrial Style** ausgestattet und schafft einen einzigartigen **Loft-Flair**. Dahinter befindet sich das – wie alle Räume – hofseitig ausgelegte, **ruhige Schlafzimmer**. Das Badezimmer mit **großer Wanne** und Waschmaschinenanschluss ist bequem vom Schlafzimmer aus begehbar. Vollendet wird diese perfekte Stadtwohnung von einem **großen Kellerabteil** und einem eigenen, inkludierten **Garagenplatz**.

KONTAKT: [Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bei konkretem Interesse stellen wir Ihnen gerne Detailunterlagen zur Verfügung.](#)

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.

Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!

Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.