City Loft | 5 Zimmer Wohnung mit 187m² | Maisonette in Innenhoflage



Wohnbereich unten

Objektnummer: 5597/422

Eine Immobilie von Lauchard Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Loft-Studio-Atelier
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1896
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	186,65 m²
Nutzfläche:	186,65 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 117,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,46
Gesamtmiete	2.982,47 €
Kaltmiete (netto)	2.169,81 €
Kaltmiete	2.555,41 €
Betriebskosten:	385,60 €
Heizkosten:	155,93 €
USt.:	271,13 €

Infos zu Preis:

Heizkosten & Warmwasserakonto in der Gesamtbelastung enthalten.

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

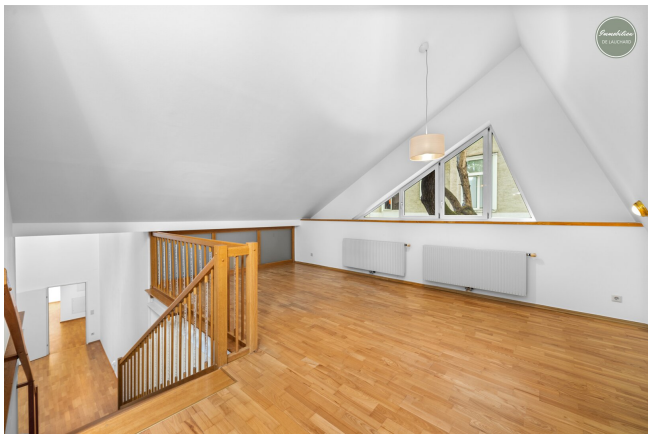














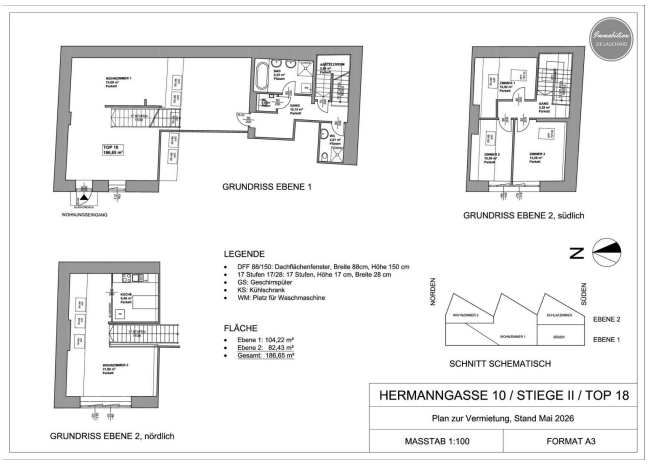











GRUNDRISS EBENE 1
GRUNDRISS EBENE 2, südlich
GRUNDRISS EBENE 2, nördlich
LEGENDE
DFF 88/150: Dachflächenfenster, Breite 88cm, Höhe 150 cm
17 Stufen 17/28: 17 Stufen, Höhe 17 cm, Breite 28 cm
GS: Geschirrspüler
KS: Kühlschrank
WM: Platz für Waschmaschine
FLÄCHE
Ebene 1: 104,22 m²
Ebene 2: 82,43 m²
Gesamt: 186,65 m²
NORDEN
SÜDEN
EBENE 2
EBENE 1
SCHNITT SCHEMATISCH
HERMANNGASSE 10 / STIEGE II / TOP 18
Plan zur Vermietung, Stand Mai 2026
MASSTAB 1:100
FORMAT A3



















Objektbeschreibung

Moderne Wohnung - SOMETHING SPECIAL | 5 Räume mit individueller Nutzbarkeit

2 Bäder | Innenhof Ruhelage | Loftcharakter

Videolink verfügbar!!!

Sie betreten über ein schönes grünes Eingangstor den Zugang zum Innenhof dieses **klassischen Wiener Altbaus** und gelangen über den Innenhof im 2. Haus (Stiege 2) zu Ihrer neuen Wohnung - im Sommer hat der Hof durch die **begrünte Fassade ein ganz besonderes Flair**. Auf der unteren Ebene befinden sich ein schöner Eingangsbereich mit einer Holzdecke, ein großzügiger **Wohnbereich mit Loftcharakter**, Treppen zur oberen Ebene sowie 2 Badezimmer (und WC) und ein Abstellraum (unter der Stiege).

Im hinteren Teil der unteren Ebene (siehe Grundriss "südlich") gelangen Sie über eine weitere Treppe zu den 3 Zimmern, die Sie individuell einrichten können. Die **Küche** ist im oberen Bereich (siehe Grundriss "nördlich") eingerichtet - hier haben Sie zB. noch genügend Platz für einen großen Standkühlschrank. Die **Galerie** in diesem Bereich steht als **Wohnbereich** (als Wohnzimmer 2 im Grundriss) zur Verfügung.

Ihr Gestaltungsfreiraum bzw. die Aufteilung auf 187 m² ist vielfältig, durch die Innenhoflage ist eine angenehme und **ruhige Wohnatmosphäre** möglich. Das Haus ist ein Mietwohnhaus im Privateigentum und hat insgesamt 3 Geschäfts/Bürolokale im Erdgeschoss. Ihr direkter und einziger Nachbar im sogenannten Town House, in dem die Wohnung liegt, ist ein Büro.

Aufteilung & Infos:

- 5 Räume (3 Schlafzimmer, 2 Wohnzimmer)
- 1 Küche
- Wohnungseingang über den Innenhof begehbar
- Badezimmer mit Wanne, Dusche & Waschmaschinenanschluss
- Badezimmer mit Dusche & WC

- Separates WC mit Handwaschbecken
- 1 Abstellraum (unter der Stiege)
- **Klimaanlage** in allen 3 Zimmern (oben)
- **Gasetagenheizung** (Therme im Nebenmietobjekt eingebaut, Kosten werden nach m² über die Hausverwaltung abgerechnet).
- **Befristung 7 Jahre (mit Option danach zu verlängern)**
- Magenta im Haus eingeleitet
- **derzeit keine Fahrradabstellplätze** möglich (vor dem Haus Abstellmöglichkeit)

Umgebungsbeschreibung:

Top Lage sowie ideale öffentliche Verkehrsanbindung:

* **Straßenbahn 49** | Stationen Zieglergasse & Station Neubaugasse in 3 Minuten erreichbar (fährt zur U2/U3 Volkstheater, U6 Burggasse/Stadthalle)

* **U3** | Stationen Zieglergasse & Neubaugasse in 5 Minuten erreichbar

* **Bus 13A** | Station Westbahnstraße/Neubaugasse

* **Bus 48A** | Stationen Burgasse/Zieglergasse & Burgasse/Neubaugasse in 7 Minuten erreichbar

Einkaufsmöglichkeiten und Top- Gastronomiebetriebe in unmittelbarer Nähe: Hofer, SPAR, SPAR Gourmet, Radatz, Vom FASS, Felzl, Spittelberg Gastronomie, Zieglergasse Gastronomie, Café Wiener, Zur Stadt Krems, Pfarre Am Schottenfeld

- **Beautysalon** Westbahnstraße beautystylevienna.at

- **Vespa Reparatur** im Haus

Kosten:

Gesamtmiete inkl. Betriebskosten und Heizung: **EUR 2.982,55**

Kaution: EUR 8.947,65

Sehr gerne stehe ich Ihnen für eine Besichtigung zur Verfügung - **nach schriftlicher Anfrage bitte!**

Hinweis:

Ich bitte Sie um Verständnis, dass ich aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit **vollständiger Angabe der Anschrift** bearbeiten können. Es gelten die AGBs der Immobilienwirtschaft. Zwischen dem Makler und dem Vermieter besteht ein **wirtschaftliches und familiäres Naheverhältnis**.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap