

**Besichtigungen am 08.10.2026 ab 17.00_Singlehit! helle
Wohnung in Ruhelage nahe U6 Station Jägerstraße**



Objektnummer: 6363

Eine Immobilie von LionRealEstate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1970
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	30,17 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 91,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,51
Gesamtmiete	750,00 €
Kaltmiete (netto)	601,17 €
Kaltmiete	674,95 €
Betriebskosten:	73,78 €
Heizkosten:	57,89 €
USt.:	17,16 €
Provisionsangabe:	

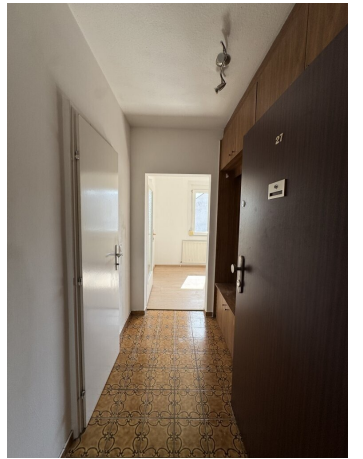
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Raschad Elfar

LionRealEstate GmbH







Objektbeschreibung

OPEN HOUSE-Besichtigung mit Einzelterminen, am Donnerstag, den 08.10.2026, ab 17:00 Uhr!

Um telefonische Voranmeldung wird gebeten!

Koffer packen und einziehen!

Diese helle Einzimmerwohnung befindet sich im 6.Lifstock und ist südöstlich ausgerichtet. Sie ist ideal als Starterwohnung, Pendlerwohnung oder Studentenwohnung geeignet. Die Raumhöhe beträgt ca. 2,50 Meter. Das Haus ist in einem gepflegten Zustand und die Wohnung ist nicht barrierefrei.

Die Wohnung teilt sich in ein Wohnschlafzimmer, voll ausgestatteter Küche (Kühlschrank mit Tiefkühlfach, Backofen, Geschirrspüler, E-Herd), Badezimmer und Bad mit Dusche und WC.

Die Miete setzt sich wie folgt zusammen:

Hauptmietzins:	€ 601,17,-
Betriebskosten:	€ 73,79,-
Heizkosten:	€ 39,95,-
Warmwasser	€ 17,94,-
USt BK+ WW(10%):	€ 9,16,-
USt. HZK (20%)	€ 7,99,-
Bruttomiete:	€ 750,00,-

Die Mietdauer beträgt 3 Jahre. Die Kautions sind 3 Bruttomonatsmieten.

Der Vorraum und die Wohnküche ist mit Laminat und das Badezimmer mit Fliesen ausgestattet.

Die Wohnung glänzt durch seine gute Lage zwischen Augarten und Brigittaplatz, die Helligkeit

durch die südöstliche Ausrichtung sowie den hofseitigen Grünblick. Sie wohnen inmitten des Geschehens und profitieren von einer ausgezeichneten Infrastruktur. In wenigen Schritten erreichen Sie die Wallensteinstraße mit allen Geschäften des täglichen Bedarfes, Ärzte und Parks. Die Infrastruktur kann als ausgezeichnet bezeichnet werden. In ca. 4 Minuten ist die U6 Station Jägerstraße entfernt.

Selbstverständlich verfügt die Wohnung über ein Kellerabteil (ca. 2m²).

Es gibt keinen Waschmaschinenanschluss in der Wohnung. Man hat die Möglichkeit in der Waschküche die Wäsche zu waschen.

Ansehen zählt sich aus, Sie erreichen mich unter [069918828533](tel:069918828533)

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage per E-Mail an office@lion-estate.at oder telefonisch unter [+43 699 188 28 533](tel:+4369918828533). Bitte beachten Sie: Die Eigentümer wünschen eine diskrete Abwicklung durch uns. Für unsere Angebote gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Alle Angaben stammen direkt vom Eigentümer, eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Der Immobilienmakler erklärt, dass er - entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers - einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir seit 13. Juni 2014 aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (FAGG - Fern- und Auswärtsgeschäfte Gesetz) Detailinformationen, Besichtigungen sowie Zusendung von Exposés zu den angefragten Objekten erst dann umsetzen können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges tätig werden wünschen und Sie über Ihre Rücktrittsrechte gemäß §11 FAGG von uns aufgeklärt wurden. Nachdem Sie uns Ihre Anfrage gesendet haben, erhalten Sie von uns alle wesentlichen Informationen per E-Mail. Gerne nehmen wir auch alle wesentlichen Unterlagen zur Erstbesichtigung mit oder erklären Ihnen die neuen Richtlinien persönlich.

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 <1.000m

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