

Altbau mit Perspektive: vermietete 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Balkon in Währing



Objektnummer: 7398/2026044

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien,Währing
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	99,98 m²
Nutzfläche:	102,18 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 88,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,67
Kaufpreis:	380.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.718,93 €
Betriebskosten:	216,80 €
USt.:	21,68 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Wagner

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7A







2. OBERGESCHOSS

OBEN
AUF



0 1 2 3 4 5m

WAE128

Währingerstraße 128
1180 Wien

TOP 7

Wohnnutzfläche inkl. Loggia 99,98 m²
Freiflächen 4,39 m²

FLÄCHEN

VR	13,71 m²
Küche	8,36 m²
Zimmer I	10,27 m²
Zimmer II	21,13 m²
Wohnzimmer	21,37 m²
Zimmer III	10,47 m²
Bad	4,35 m²
WC	0,87 m²
Loggia	9,45 m²
Balkon	4,39 m²

LAGEPLAN



SNITT



Stand 03.04.2026

Unverbindliche Plankopie. Änderungen vorbehalten. Die dargestellte Möblierung und Bepflanzung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Die Raum- und Wohnungsgrößen sowie die Raumhöhen (zusätzlich abgehängte Decken nach Erfordernis), können sich durch die Detailplanung ändern.

Objektbeschreibung

Hohe Räume, eine großzügige Aufteilung und eine zusammenhängende Freifläche aus Loggia und Balkon zeichnen diese **Altbauwohnung im zweiten Obergeschoss** aus. Sie befindet sich in einem revitalisierten Wiener Wohnhaus und wird mit ihrem **bestehenden, unbefristeten Mietverhältnis** verkauft. Die **Wohnung selbst ist unsaniert**. Dieses Angebot verbindet klassische Wiener Raumproportionen mit der langfristigen Perspektive einer Bestandsimmobilie in Währing.

RÄUMLICHKEITEN:

Den Mittelpunkt bildet das rund 21,37 m² große Wohnzimmer. Ein nahezu ebenso großes Zimmer mit rund 21,13 m² und zwei weitere Zimmer mit rund 10,27 m² und 10,47 m² vervollständigen das Raumangebot. Die **Raumhöhe von ca. 3,50 m** unterstreicht die großzügigen Proportionen. Die **separate Küche mit rund 8,36 m²** lässt den Wohnbereich als eigenständigen Raum bestehen. Ein geräumiger Vorraum, ein Badezimmer und ein getrenntes WC ergänzen die Aufteilung. Die Räume sind teilweise zentral begehbar; ein weiteres Zimmer wird über das Wohnzimmer erreicht.

LOGGIA UND BALKON:

Eine **Loggia mit rund 9,45 m²** und ein **Balkon mit rund 4,39 m²** bilden eine **zusammenhängende Freifläche mit insgesamt rund 13,84 m²**. Die **Innenfläche beträgt rund 90,53 m²**. Gemeinsam mit der Loggia ergibt sich die **Wohnnutzfläche von 99,98 m²**; der Balkon kommt zusätzlich hinzu. Die **Zugangstür zur Freifläche ist noch herzustellen**. Einrichtung und Bepflanzung im Grundriss dienen der Veranschaulichung.

AUSSTATTUNG UND HAUS:

Das Gebäude wurde revitalisiert und verfügt über einen **Personenaufzug** sowie **gemeinsame Fahrrad- und Kinderwagenbereiche**. Wärmepumpe und Photovoltaik sind Teil der Gebäudetechnik. Die Wohnung ist davon hinsichtlich ihres Ausbauzustandes getrennt zu betrachten: **Die Wohnung wird derzeit mit einem Gas-Konvektor beheizt. Anschlüsse für Heizung und Kühlung** sind im abgehängten Badezimmerbereich vorbereitet, der Kaltwasseranschluss ist angeschlossen. Eine fertig installierte Fußbodenheizung oder Kühlung ist nicht Bestandteil der Ausstattung dieser Wohnung. Die Wohnung verfügt zusätzlich über einen **Einlagerungsraum im Keller**.

BESTEHENDES MIETVERHÄLTNIS:

Die Wohnung ist unbefristet vermietet und wird mit diesem Mietverhältnis übernommen. **Eine sofortige Eigennutzung ist daher nicht möglich.**

Der monatliche Netto-Hauptmietzins beträgt ab 1. Jänner 2026 **€ 190,65**. Daraus ergibt sich rechnerisch ein jährlicher Netto-Hauptmietzins von **€ 2.287,80** vor Eigentümerkosten, ohne Betriebskosten, Wasser, Erhaltungsbeitrag und Umsatzsteuer.

Die gesamte monatliche Mietervorschreibung beträgt **€ 485,39** inklusive Umsatzsteuer.

DIE WOHNUNG AUF EINEN BLICK:

- 1180 Wien, Währing
- Wohnungseigentum im zweiten Obergeschoss
- Vier Zimmer, separate Küche, Badezimmer und getrenntes WC
- Ca. 90,53 m² Innenfläche
- Ca. 9,45 m² Loggia, in 99,98 m² Wohnnutzfläche enthalten
- Zusätzlich ca. 4,39 m² Balkon; Zugangstür noch herzustellen
- Raumhöhe ca. 3,50 m
- **Personenaufzug** und gemeinsamer Fahrradbereich
- Unsanierte Wohnung in revitalisiertem Haus
- Unbefristet vermietet
- HWB 88,1 kWh/m²a, Klasse C; fGEE 1,67, Klasse C

LAGE:

1180 Wien, Währing: Klassische Altbauarchitektur, ein gewachsenes Grätzl und das vielseitige Angebot des Bezirks prägen das Wohnumfeld. Geschäfte, Gastronomie und der Kutschkermarkt geben Währing seinen besonderen Charakter. Hier verbinden sich traditionsreiche Wiener Wohnkultur und urbaner Alltag. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und die Freizeitangebote des Bezirks ergänzen die Infrastruktur.

KAUFPREIS UND ERFOLGSHONORAR:

Der Kaufpreis beträgt **€ 380.000,--**.

Das Erfolgshonorar beträgt **3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % USt.**

Für weitere Informationen zur Wohnung und ihrem langfristigen Potenzial steht Ihnen **Thomas Wagner** gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Thomas Wagner

Telefon: +43 676 9486865

E-Mail: t.wagner@hoesch-immobilien.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.