# 17 m² Westterrasse + Klima | Sonnige 2-Zimmer-Wohnung im 6. Liftstock



**Objektnummer: 5570/910**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Sonnleithnergasse |
| **Art:** | Wohnung - Terrassenwohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1100 Wien |
| **Zustand:** | Voll_saniert |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 46,15 m² |
| **Nutzfläche:** | 63,18 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Keller:** | 4,00 m² |
| **Gesamtmiete** | 1.290,00 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.040,09 € |
| **Kaltmiete** | 1.172,73 € |
| **Betriebskosten:** | 132,64 € |
| **USt.:** | 117,27 € |

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Dominik Kirschner**

Kirschner Immo GmbH
Würzburggasse 4 / 7
1130 Wien

T +43 6605195782

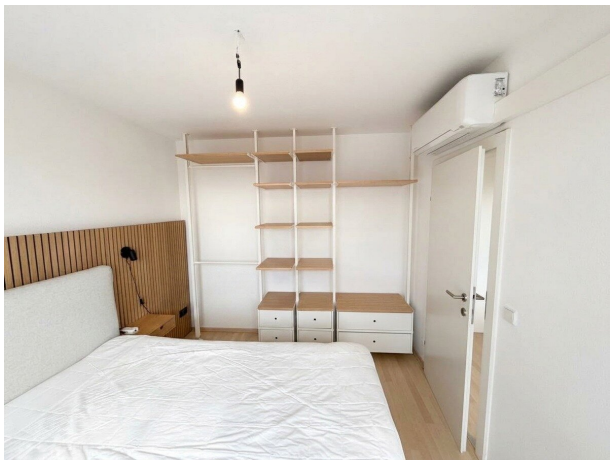
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.




















Miele






AEG















# Objektbeschreibung

**Zur Vermietung gelangt eine wunderbare 2 Zimmer Wohnung mit einer hervorragenden Westterrasse und Klimaanlage am 6. Liftstock in Wien. Die Wohnung wird für eine Dauer von 3 Jahren vermietet.**

- **Adresse:** Sonnleithnergasse, 1100 Wien
- **Wohnfläche:** 46,15 m²
- **Terrasse:** ca. 17,03 m², **West-Ausrichtung**
- **Zimmer:** 2
- **Schlafzimmer:** 1
- **Stockwerk:** 6. Liftstock
- **Baujahr:** 2003
- **Zustand:** sehr gepflegt
- **Bezug:** nach Vereinbarung
- **Heizung:** Fernwärme
- **HWB:** 37 kWh/m²a
- **Gesamtmiete: € 1.290,- monatlich**

- Nettomiete: € 1.040,09
- Betriebskosten netto: € 132,64
- USt.: € 117,27

## *Ausstattung*

- **Klimaanlage im Wohn- und Schlafzimmer**
- großzügige **Westterrasse**
- direkter Terrassenzugang von **Wohnzimmer und Schlafzimmer**
- Einbauküche
- Außenjalousien
- Kellerabteil
- Lift
- teilmöbliert

- Kunststofffenster
- Laminatboden
- **Badezimmer 2026 komplett erneuert**
- ebenerdige Dusche
- Handtuchheizkörper
- AEG-Waschmaschine
- vollintegrierter Bosch-Geschirrspüler
- Backofen, Mikrowelle, Kochfeld und Kühl-/Gefrierkombination

## *Raumaufteilung*

- Wohnküche: **24,87 m²**
- Schlafzimmer: **10,58 m²**
- Vorzimmer: **4,84 m²**
- Bad/WC: **5,86 m²**
- Terrasse: **17,03 m²**

- Gesamtwohnfläche: **46,15 m²**

## BESCHREIBUNG

**Zur Vermietung gelangt eine helle und sehr gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 46 m² Wohnfläche und einer außergewöhnlich großzügigen, ca. 17 m² großen Westterrasse im 6. Liftstock.**

Die Wohnung überzeugt durch ihre großen Fensterflächen, eine angenehme Raumaufteilung und den direkten Zugang zur Terrasse sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer.

Besonders komfortabel ist die **Klimaanlage im Wohn- und Schlafzimmer**, die auch an heißen Sommertagen für angenehme Temperaturen sorgt. Die Wohnung verfügt außerdem über eine Einbauküche, Außenjalousien, praktischen Stauraum und wird teilmöbliert vermietet.

Das **Badezimmer wurde 2026 komplett erneuert** und verfügt über eine ebenerdige Dusche, ein wandhängendes WC, einen Handtuchheizkörper sowie eine Waschmaschine.

Ein besonderes Highlight ist die nach Westen ausgerichtete Terrasse, die sich über die gesamte Breite von Wohn- und Schlafzimmer erstreckt. Sie bietet ausreichend Platz für einen Ess-, Lounge- oder Pflanzenbereich und verfügt zusätzlich über einen Wasseranschluss.

## LAGE

Die Wohnung befindet sich in der **Sonnleithnergasse** mit sehr guter Infrastruktur. Supermärkte, Bäckereien, Drogerien, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie Gastronomie und Fitnessangebote befinden sich in der näheren Umgebung.

Der **Bus 14A** bietet eine gute Anbindung Richtung Reumannplatz bzw. Neubaugasse. Zusätzlich stehen rund um den Matzleinsdorfer Platz mehrere S-Bahn-, Straßenbahn- und Regionalverbindungen zur Verfügung. Die zukünftige **U2-Station Matzleinsdorfer Platz ist ab 2030 vorgesehen**.

## HIGHLIGHTS:

**? 46,15 m² Wohnfläche**

**? 17 m² Westterrasse**

**? 2 Zimmer**

**? Klimaanlage in Wohn- & Schlafzimmer**

**? 6. Liftstock**

**? Badezimmer 2026 erneuert**

**? Einbauküche**

**? Außenjalousien**

**? teilmöbliert**

**? Kellerabteil**

**? Fernwärme**

**? Gesamtmiete € 1.290,-**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <250m
Apotheke <500m

Klinik <500m
Krankenhaus <1.250m

**Kinder & Schulen**
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <1.250m
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <750m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap