

4 Zimmer | Garagenplatz optional | Balkon | Klimaanlage



Virtual Staging Balkon

Objektnummer: 1623

Eine Immobilie von vason immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Steinergasse 4
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2012
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	94,21 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,48 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,92
Gesamtmiete	2.211,73 €
Kaltmiete (netto)	1.800,00 €
Kaltmiete	2.010,66 €
Betriebskosten:	210,66 €
USt.:	201,07 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. iur. Martin ZAHHEL

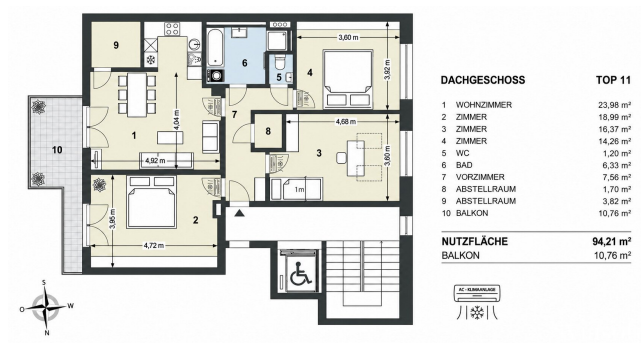


- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2026
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERMIETEN** gerne auch Ihre Immobilie!



viason
IMMOBILIEN





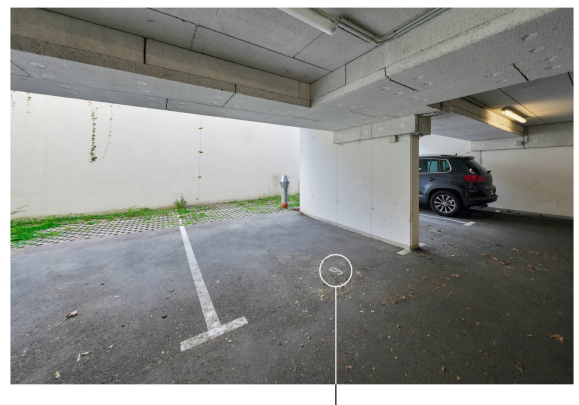
A screenshot of the Viason rental application form. The form is titled "Anbieter kontaktieren" and includes fields for "Name", "E-Mail", "Telefon", and "Nachname". It also has a section for "Anbieter" with a dropdown menu and a "Kontaktieren" button. The form is part of a larger application process, as indicated by the "Anbieter kontaktieren" button at the bottom.

NEU - das Mietprofil bei willhaben.at

Am Ende des Inserats beim Anfrageformular zu finden.

Teile deine wichtigsten Infos mit einem Klick und stich heraus!

VIDEO Besichtigung 24/7 – siehe Link im Text.



Garagenplatz Nr. 9



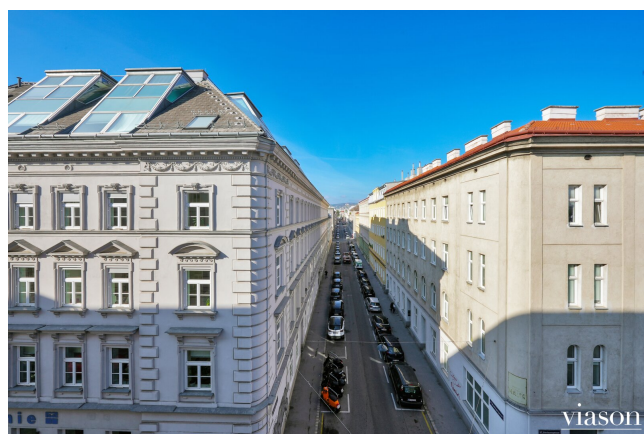


















WIR SIND DER IDEALE PARTNER,
wenn Sie Ihre Immobilie vermieten wollen.

- **NR. 1** laut Makler-Empfehlung.at
- **GRUNDRISS** in 2D
- **TOP FOTOS** Ihrer Immobilie & Umgebungsfotos
- **VIDEO** Ihrer Immobilie
- **BESICHTIGUNGEN** mit den Interessenten
- **INSERTION** auf den Premium-Immobilienplattformen



Scan me!

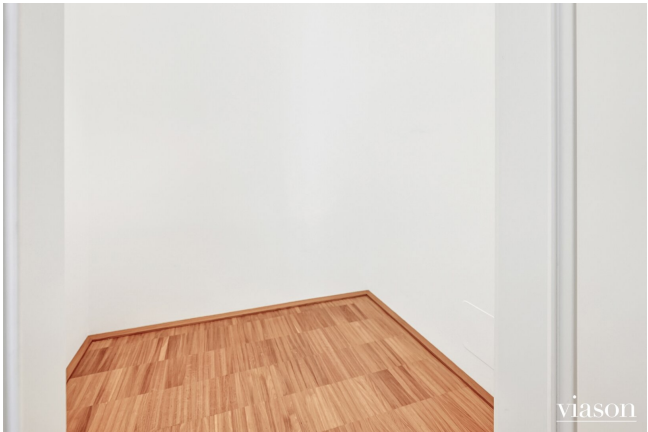
Sie wollen
Ihre Immobilie
vermieten?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*

www.viason.at | office@viason.at | +43 1 25 300 25 330
Goldenes Quartier | Tuchlauben 7a | 1010 Wien

viason









Lift



Geschirrspüler, Kühlschrank, Tiefkühlschrank
Backrohr und Mikrowelle



Kemperventil auf dem Balkon



Klimaanlage



Außenverschattung



Außenverschattung



Außenverschattung



Außenverschattung



Fahrradraum



Kellerabteil



Kellerabteil



- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2026
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERMIETEN** gerne auch Ihre Immobilie!



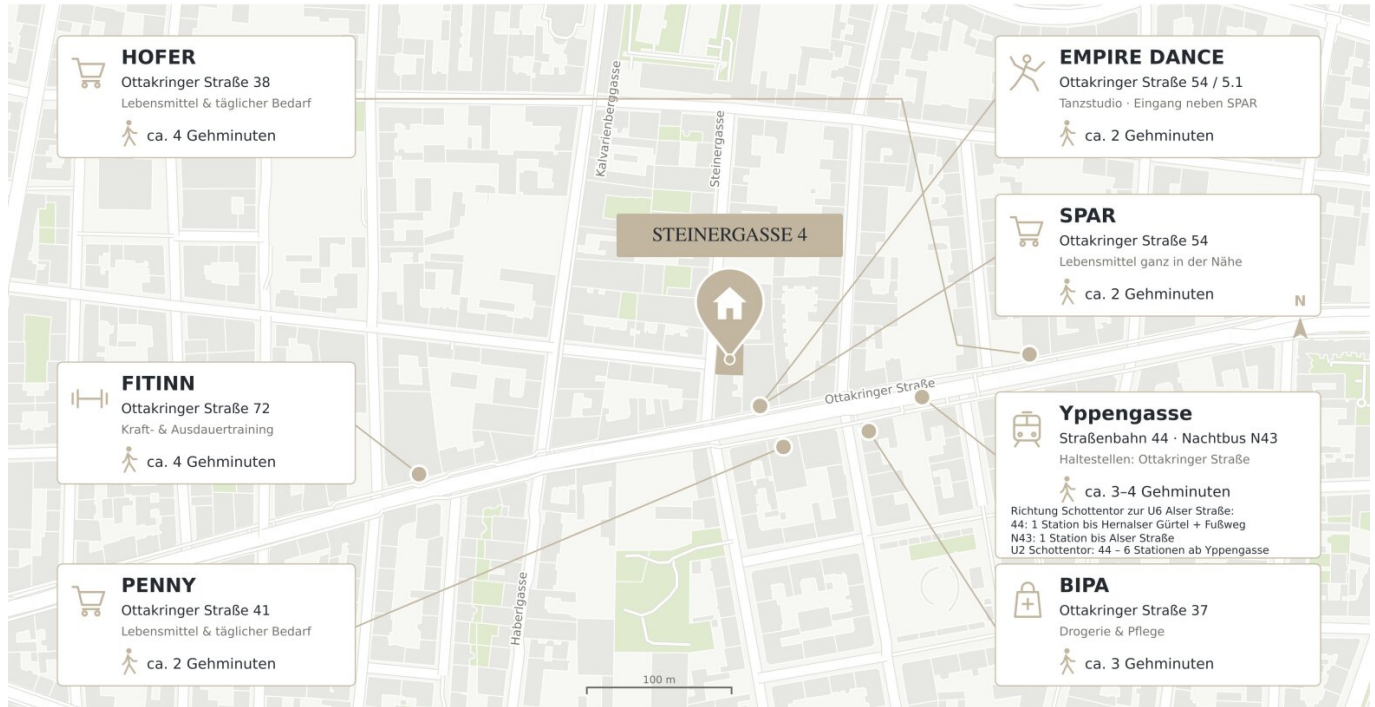
Scan me!

viason
IMMOBILIEN

ALLES IN GEHWEITE

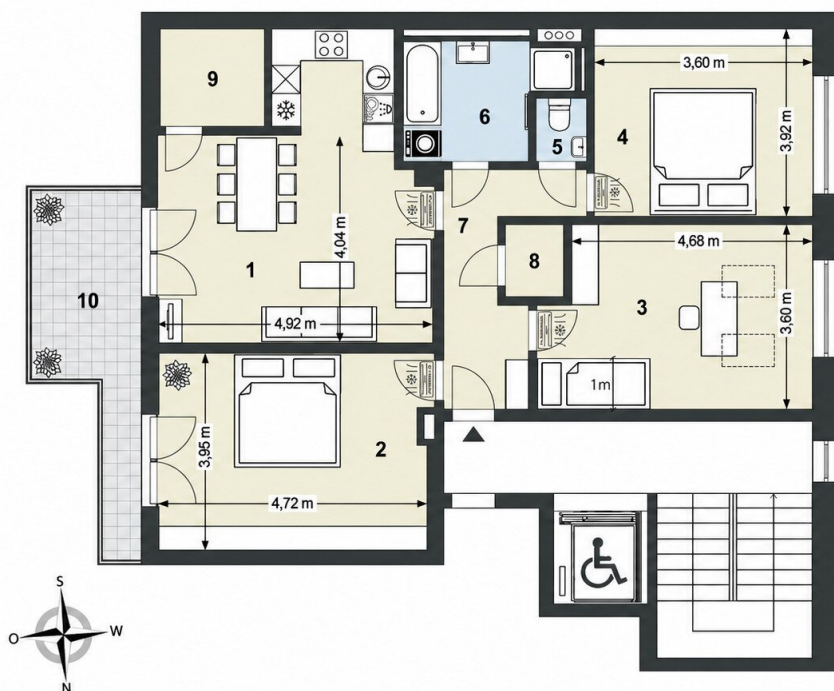
Steinergasse 4 | 1170 Wien

NAHVERSORGUNG • FITNESS • TANZEN • ÖFFENTLICHE ANBINDUNG



Nahversorgung • Sport & Tanz • Straßenbahn & Nachtbus

Gehzeiten geschätzt; abhängig von Weg und Querungen. N43: Nachtverkehr, Linienführung kann sich ändern. Stand: Oktober 2026.
Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende (ODbL) • Standorte: Filial- und Betreiberangaben



DACHGESCHOSS

TOP 11

1	WOHNZIMMER	23,98 m ²
2	ZIMMER	18,99 m ²
3	ZIMMER	16,37 m ²
4	ZIMMER	14,26 m ²
5	WC	1,20 m ²
6	BAD	6,33 m ²
7	VORZIMMER	7,56 m ²
8	ABSTELLRAUM	1,70 m ²
9	ABSTELLRAUM	3,82 m ²
10	BALKON	10,76 m ²

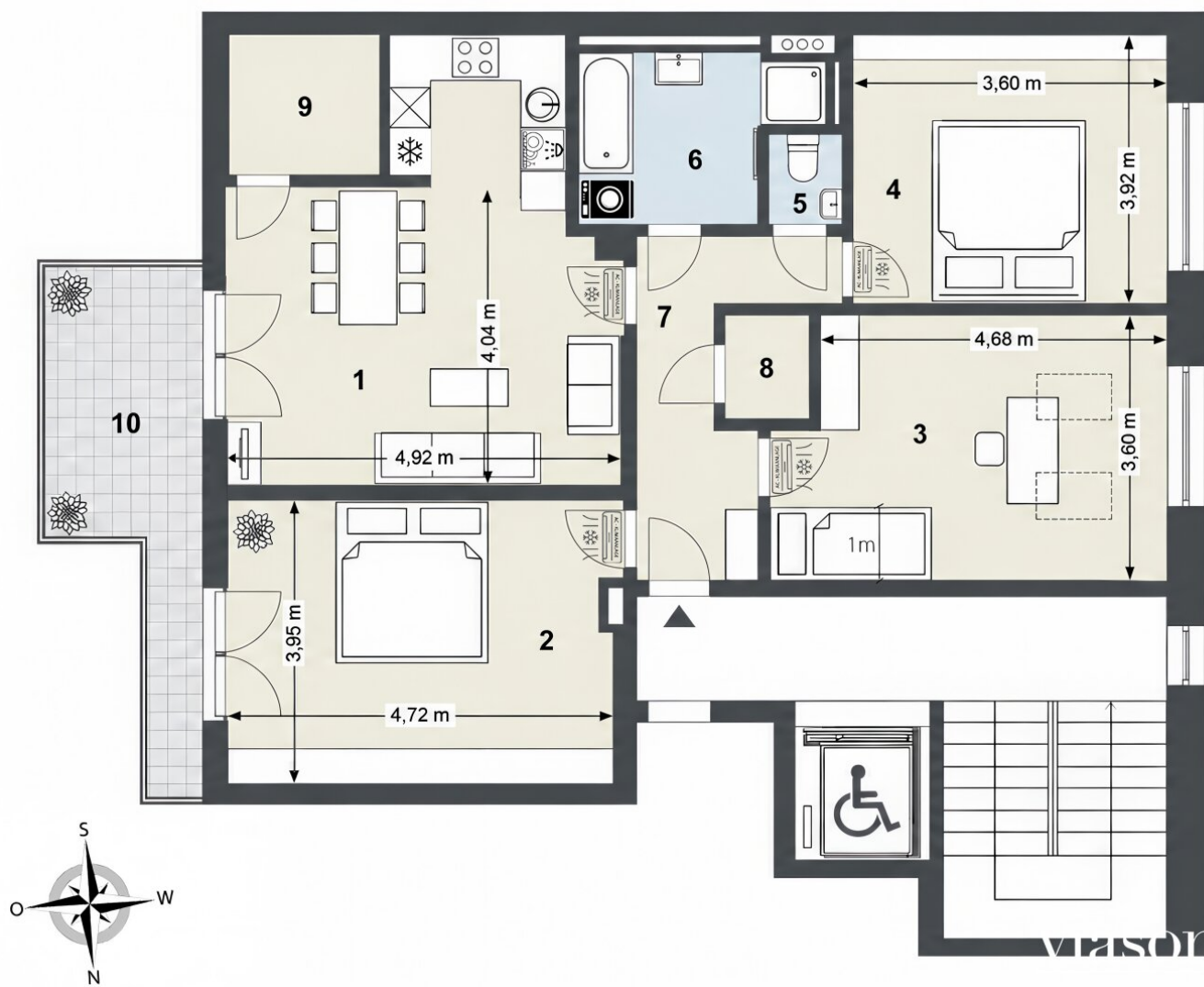
NUTZFLÄCHE

94,21 m²

BALKON

10,76 m²









VIDEO



2D PLAN



NR.1

Ihre Immobilie **VERMIETEN?**

Wir machen das für Sie!



Scan me!



TOP FOTOS



Sie überlegen Ihre
Immobilie zu vermieten?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*



WIR SIND DER IDEALE PARTNER,
wenn Sie Ihre Immobilie vermieten wollen.

- **NR. 1** laut Makler-Empfehlung.at
- **GRUNDRISS** in 2D
- **TOP FOTOS** Ihrer Immobilie & Umgebungsfotos
- **VIDEO** Ihrer Immobilie
- **BESICHTIGUNGEN** mit den Interessenten
- **INSERTION** auf den Premium-Immobilienplattformen



Sie wollen
Ihre Immobilie
vermieten?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*

Objektbeschreibung

MIETWOHNUNG: STEINERGASSE 4 | 1170 WIEN

4-ZIMMERWOHNUNG IM 17. BEZIRK MIT BALKON UND KLIMAANLAGE!

24/7 BESICHTIGEN: Wohnungs **VIDEO** unter:

<https://player.vimeo.com/video/1238353097?title=1&>

Das **MIETPROFIL** welches das Portal **WILLHABEN** anbietet ist von Vorteil.

Sie suchen eine geräumige **4-Zimmer-Mietwohnung** im **Dachgeschoss** im 17. Bezirk nahe der Ottakringer Straße, dann haben Sie diese soeben gefunden.

Die Wohnung liegt im **Dachgeschoss eines Hauses mit Lift** und verfügt über **4 Zimmer** mit ca. **94,21 m²** und einem **Balkon** von ca. **10,76 m²**. Eine Klimaanlage ist vorhanden: alle 4 Zimmer weisen ein Splitgerät auf.

Die Wohnung verfügt über einen Wohnbereich mit offenem Küchenbereich und drei weitere **Zimmer**, ein Badezimmer mit Badewann und Dusche, Waschbecken und einer Waschmaschine, und ein **separates WC** inkl. Handwaschbecken sowie einen Vorraum und zwei Abstellräume.

Vom Wohnbereich und einem weiteren Zimmer gelangt man auf den **Balkon** von ca. **10,76 m²**. Die Küche verfügt über eine Abwasch und Schränke, Oberschränke, einen großen Geschirrspüler, einen Backofen, ein Ceranfeld, einen Kühlschrank, einen separaten Tiefkühlschrank und einen Mikrowellenherd.

Es gibt im Haus einen **Fahrrad- und Kinderwagenraum**.

Ein Garagenplatz ist vorhanden: dieser kann angemietet werden, muss aber nicht angemietet werden.

Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen **Einlagerungsraum** (= Kellerabteil), der im Mietzins inkludiert ist.

Die Wohnung liegt in guter Lage nahe der Ottakringer Straße. Zu Fuß ist die Straßenbahnhaltestelle **Yppengasse der Linie 44 und Nachtbus N 43 in ca. 3 min fußläufig erreichbar. Diese** führt zum Schottentor mit Anschluss an die U2.. Die U6 ist über die Stationen Alser Straße erreichbar.

Sehr gute Einkaufsmöglichkeiten bieten ein SPAR-Markt in der Ottakringer Straße 54, ein **PENNY-Markt** in der Ottakringer Straße 41 und ein **HOFER-Markt** in der Ottakringer Straße 38. Weitere Einkaufsmöglichkeiten bietet der nahe **Brunnenmarkt** (ca. 7 Gehminuten entfernt).

Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bieten der nahe Yppenplatz und das **Jörgerbad** in der Jörgerstraße 42–44. Für Ausflüge ins Grüne bietet sich der Türkenschanzpark an.

HIGHLIGHTS

- **ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL** – Straßenbahnlinie 44 bei der Yppengasse
- **GARAGE** inhouse (die Garage S9 kann optional angemietet werden!)
- Großer **BALKON** – ca. **10,76 m²**
- **KLIMAANLAGE** vorhanden
- Enjoy **YPPENPLATZ & BRUNNENMARKT & JÖRGERBAD**

- Straßenbahnlinien **43** und **9** am Elterleinplatz

INFOS ZUR WOHNUNG

- **GESCHOSS:** Dachgeschoss, Top 11
- **NEUBAU:** Baujahr 2012
- **BEZIEHBAR:** Ab 01.11.2026
- **MIETDAUER:** Befristet auf 5 Jahre
- **WOHNFLÄCHE:** ca. **94,21** m²
- **BALKON:** ca. **10,76** m²
- **ZIMMER:** 4
- **LIFT:** Ja
- **GARAGENPLATZ IM HAUS:** S9 kann optional zusätzlich angemietet werden!
- **KÜCHE:** Ja – ausgestattet mit Abwasch und Schränken, Oberschränke, ein großer

Geschirrspüler, ein hochgestellter Backofen, ein Ceranfeld, ein Kühlschrank, ein separater Tiefkühlschrank und ein hochgestellter Mikrowellenherd.

- **ABSTELLRAUM:** 2 Abstellräume
- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS:** Im Badezimmer. Die Waschmaschine ist nicht im Mietzins inkludiert. Der Mieter kann diese verwenden. Sollte sie kaputt werden, so hat der Mieter sie zu entsorgen.
- **KABELFERNSEHEN & SAT:** Internet- und TV-Anschlüsse in jedem Zimmer vorhanden. Es gibt auch eine allgemeine SAT Antenne. In diesem Fall muss der Mieter einen Receiver selbst bereitstellen.
- **INVENTAR DAS BEREITS VORHANDEN IST:** Küche, Balkongarnitur; Kästen im Kellerabteil können nach Absprache übernommen werden.
- **BADEZIMMER:** Ja – ausgestattet mit Badewanne, Dusche und Waschbecken, Handtuchheizkörper, Waschmaschine
- **WC:** Ja – separat mit Handwaschbecken
- **HEIZUNG:** Hauszentralheizung Gas
- **KELLERABTEIL:** Ja – im Mietzins inkludiert – ca. 2,48 m²
- **KINDERWAGENRAUM & FAHRRADRAUM:** Ja
- **BESCHATTUNG:** Außenverschattungen bei allen Fenstern vorhanden.
- **BÖDEN:** Parkettböden, Fliesen
- **AUSSTATTUNG BALKON:** Fliesen, Wasseranschluss & Balkongarnitur und

Außenlampe

- **EINKAUFSMÖGLICHKEITEN:** SPAR, Ottakringer **Straße** 54; PENNY, Ottakringer Straße 41; HOFER, Ottakringer Straße 38 sowie der nahe Brunnenmarkt.
- **VERKEHRSANBINDUNG:** Straßenbahnlinie 44 bei der Yppengasse mit Verbindung zum Schottentor (U2). U6 über Alser Straße.
- Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bieten der nahe Yppenplatz und das **Jörgerbad**. Für Ausflüge ins Grüne bieten sich der Türkenschanzpark
- **HWB:** 36,4 kWh/m²a; **fGEE:** 0,92
- **KLASSE:** B - B

MONATSMIETE WOHNUNG

- **NETTOMIETE:** EUR 1.800,-
- **BETRIEBSKOSTEN INKL. LIFT NETTO:** ca. EUR 210,66
- **UMSATZSTEUER:** EUR 201,07 (10%)
- **GESAMT:** EUR 2.211,73 pro Monat brutto

Zuzüglich: HEIZUNG + WARMWASSER + STROM wie folgt:

- **HEIZKOSTEN:** ca. EUR 86,72 zzgl. 20% USt pro Monat
- **WARMWASSERKOSTEN:** ca. EUR 52,03 zzgl. 10% USt pro Monat
- SCHÄTZUNG der **STROMKOSTEN** (unverbindlich): Ca. EUR 81,25 inkl. USt pro Monat (verbrauchs- und anbieterabhängig)

Der Mieter hat eine Haushaltsversicherung abzuschließen.

MONATSMIETE GARAGE (KANN, MUSS ABER NICHT OPTIONAL ANGEMIETET WERDEN!)

- **NETTOMIETE:** EUR 85,-
- **BETRIEBSKOSTEN INKL. LIFT NETTO:** ca. EUR 5,94
- **UMSATZSTEUER:** EUR ca. 18,19 (20%)

- **GESAMT: EUR 109,13 pro Monat brutto**

NEBENKOSTEN

- **KAUTION WOHNUNG + GARAGE (EINMALIG) | EUR 4.800,-**
- **PROVISIONSFREI FÜR DEN MIETER**

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 <125m
Apotheke <100m
Klinik <400m
Krankenhaus <850m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <100m
Universität <700m
Höhere Schule <1.025m

Nahversorgung

Supermarkt <50m

Bäckerei <75m

Einkaufszentrum <475m

Sonstige

Geldautomat <75m

Bank <200m

Post <400m

Polizei <550m

Verkehr

Bus <150m

U-Bahn <525m

Straßenbahn <150m

Bahnhof <575m

Autobahnanschluss <3.525m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap