

Helle Stadtwohnung mit Terrasse



Wohnzimmer

Objektnummer: 1799/282

Eine Immobilie von Die IMMOREI

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1975
Wohnfläche:	57,12 m ²
Zimmer:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,07
Gesamtmiete	990,00 €
Kaltmiete (netto)	778,85 €
Kaltmiete	990,00 €
Betriebskosten:	211,15 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nora Reiberger

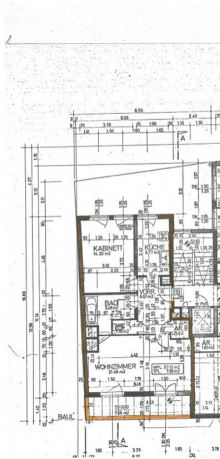
Die IMMOREI
Leopold-Ungar-Platz 2/1
1190 Wien

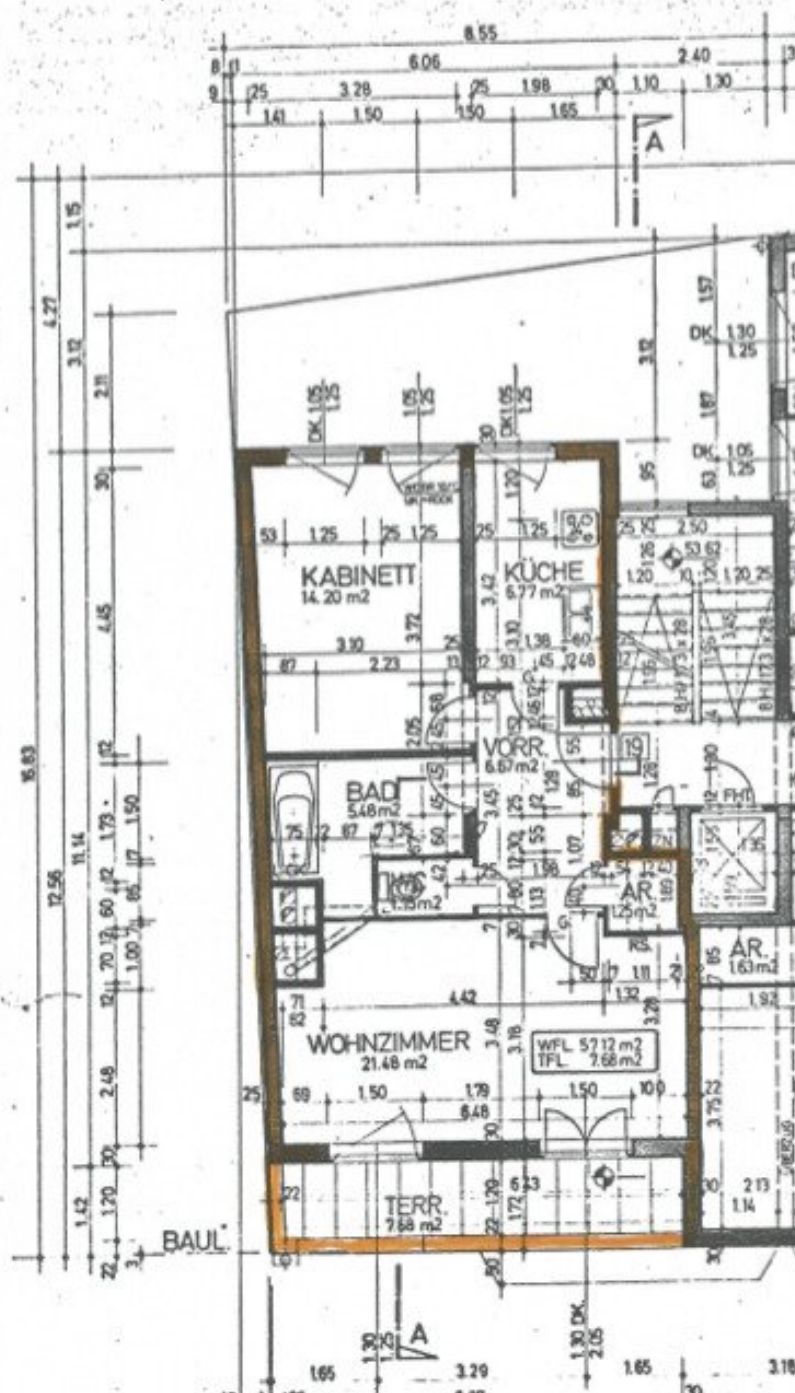
T +43 6642171406
H 06642171406











Objektbeschreibung

2-Zimmer-Wohnung mit Westterrasse

Diese Wohnung in der Dempschergasse bietet **57,12 m² Wohnfläche und eine 6,20 m² große, westseitige Terrasse**. Sie liegt im **4. Liftstock eines 1975 errichteten Hauses** und überzeugt durch ihre praktische Raumaufteilung: Alle Wohn- und Nebenräume sind vom zentralen Vorzimmer aus getrennt begehbar.

Raumaufteilung und Ausstattung

Das **ca. 21,48 m² große Wohnzimmer** bietet Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich. Von hier gelangt man direkt auf die **straßenseitige Westterrasse mit Markise** – ein schöner Platz, um die Nachmittagssonne zu genießen.

Das **Schlafzimmer mit ca. 14,20 m²** und die **separate Küche mit ca. 6,77 m²** sind zum Innenhof ausgerichtet. Durch die Ausrichtung zu zwei Gebäudeseiten sind Wohnbereich und Schlafbereich räumlich gut voneinander getrennt.

Das Badezimmer verfügt über eine **Badewanne, eine separate Dusche mit Glaskabine und ein Bidet**. Ein **separates WC** und eine **Abstellkammer** ergänzen das Raumangebot.

Wohnzimmer und Schlafzimmer sind mit **Parkettböden** ausgestattet. Die Böden in Küche, Vorzimmer, Bad und WC sind **verflies**.

In der Küche sind eine **Miniküche und ein kleiner Kühlschrank** vorhanden. **Gas- und Starkstromanschlüsse** ermöglichen den Anschluss von Herd und Backrohr. Die Warmwasserbereitung in der Küche erfolgt über einen **Durchlauferhitzer**.

Beheizt wird die Wohnung mit einer **Gasetagenheizung**. Ein **Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum. Das Wohnzimmerfenster und die Terrassentür sind mit **Scherengittern** ausgestattet.

Die Vermietung erfolgt **auf 5 Jahre befristet**.

Lage und Infrastruktur

Die Umgebung bietet eine gute Infrastruktur mit öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen und Kindergärten im Umfeld.

Der **Johann-Nepomuk-Vogl-Markt** und die Einkaufsmöglichkeiten entlang

der **Kreuzgasse** und der **Währinger Straße** ermöglichen eine vielseitige Nahversorgung. Die Währinger Straße lädt mit ihren Geschäften und Lokalen auch zum Bummeln und Verweilen ein. Der **Schubertpark** bietet zusätzliche Erholungs- und Spielmöglichkeiten.

Öffentliche Verkehrsanbindung

Die Lage bietet mehrere Möglichkeiten, mit öffentlichen Verkehrsmitteln unterwegs zu sein:

- **U6 Michelbeuern-AKH:** Die nahegelegene U-Bahn-Station ermöglicht Verbindungen entlang des Gürtels und den Anschluss an weitere U-Bahn-Linien.
- **Straßenbahnlinie 42:** Sie bietet eine direkte Verbindung zum **Schottentor** und damit eine gute Anbindung an den **1. Bezirk**. Die Fahrt dauert je nach Einstiegshaltestelle und Verkehrslage etwa **16 Minuten**.
- **Straßenbahnlinie 43:** Die Haltestelle **Palfygasse** ist in etwa fünf Gehminuten erreichbar und bietet eine weitere direkte Verbindung zum Schottentor.

Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorgung

Im Umfeld stehen verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf zur Verfügung:

- **INTERSPAR im Bereich Syringgasse/Jörgerstraße:** Ein größerer Nahversorger für Lebensmitteleinkäufe. Auch eine Apotheke befindet sich in diesem Bereich.
- **Reika:** In etwa vier Gehminuten erreichbar.
- **HOFER in der Bergsteiggasse:** Etwa fünf Gehminuten entfernt.
- **denn's Biomarkt und dm in der Martinstraße:** In ungefähr sieben Gehminuten erreichbar.
- **EUROSPAR in der Kreuzgasse:** Eine weitere Einkaufsmöglichkeit im Umfeld.
- **EKZ Hernals am Elterleinplatz:** In etwa zehn Gehminuten erreichbar und eine zusätzliche Anlaufstelle für Einkäufe und Besorgungen.

Die **St.Martin Apotheke** befindet sich in der Jörgerstraße 24 im Einkaufszentrum INTERSPAR.

Einen besonderen Treffpunkt im Grätzl bildet der **Johann-Nepomuk-Vogl-Markt**. Das Angebot umfasst unter anderem **Obst und Gemüse, Fleischwaren, Blumen und Gastronomie**.

Schulen und Kindergärten

Für Familien befinden sich verschiedene Bildungs- und Betreuungseinrichtungen im näheren Umfeld:

- **Evangelische Volksschule Währing – Lutherschule**, Schumannngasse 17, mit angeschlossenem Hort.
- **Luther-Kindergarten** am Standort Schumannngasse.
- **Öffentliche Volksschule Schulgasse**, Schulgasse 57.
- **BRG 18**, Schopenhauerstraße 49, als weiterführende Schule.

Mietkonditionen:

Mietdauer 5 Jahre befristet

Kaution 3 Bruttomonatsmieten

Übergabe: Unmöbliert, mit vorhandener Miniküche und einem kleinen Kühlschrank

Die Betriebskosten beinhalten weder Heizkosten noch sonstige Kosten.

Die dargestellte Möblierung im Grundriss ist KI-generiert und dient ausschließlich als Einrichtungsvorschlag. Die Wohnung wird unmöbliert angeboten; ausgenommen sind die genannten vorhandenen Küchenelemente.

Alle angeführten Geh- und Fahrzeiten sind ungefähre Angaben.

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 <1.000m

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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap