URBANES LOFT-FEELING über den Dächern Wiens



Objektnummer: 21604101

Eine Immobilie von MPImmo

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Friedmanngasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	115,00 m²
Nutzfläche:	115,00 m²
Gesamtfläche:	115,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 68,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,35
Gesamtmiete	1.949,01 €
Kaltmiete (netto)	1.446,96 €
Kaltmiete	1.771,82 €
Betriebskosten:	242,36 €
USt.:	177,19 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Bernhard Gstaltmeyr-Saroni






PULP FICTION


PULP FICTION







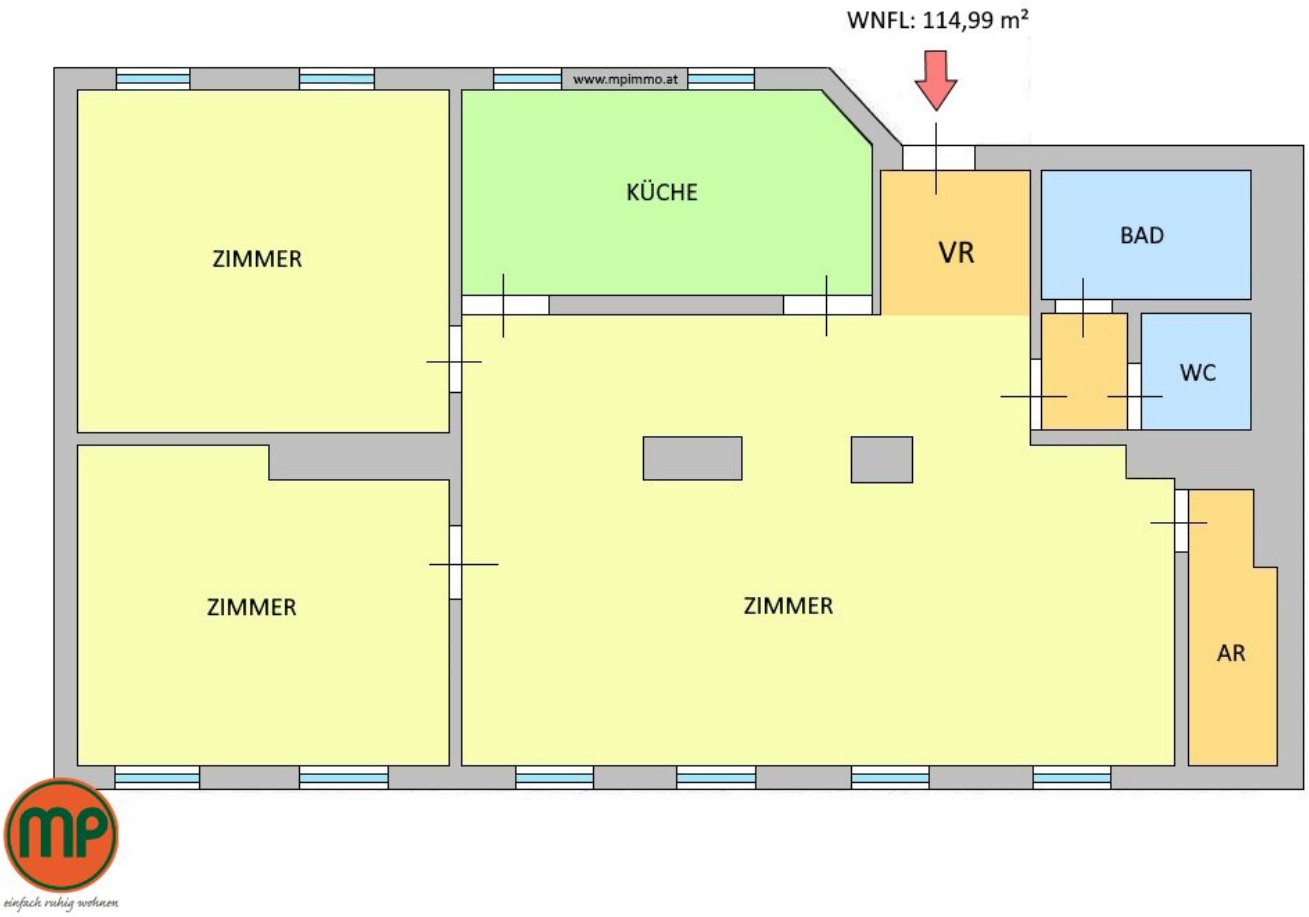










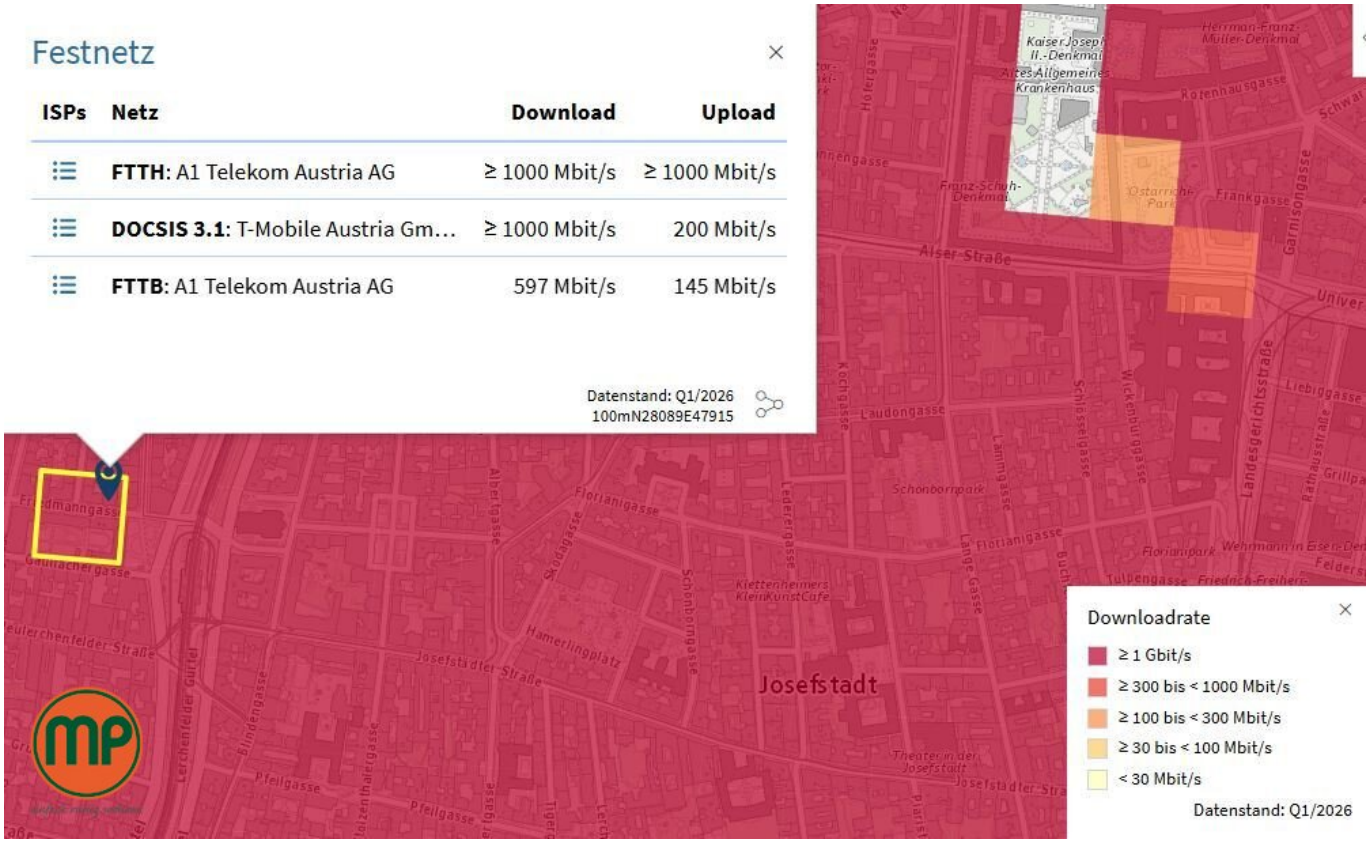


einfach ruhig wohnen

Festnetz

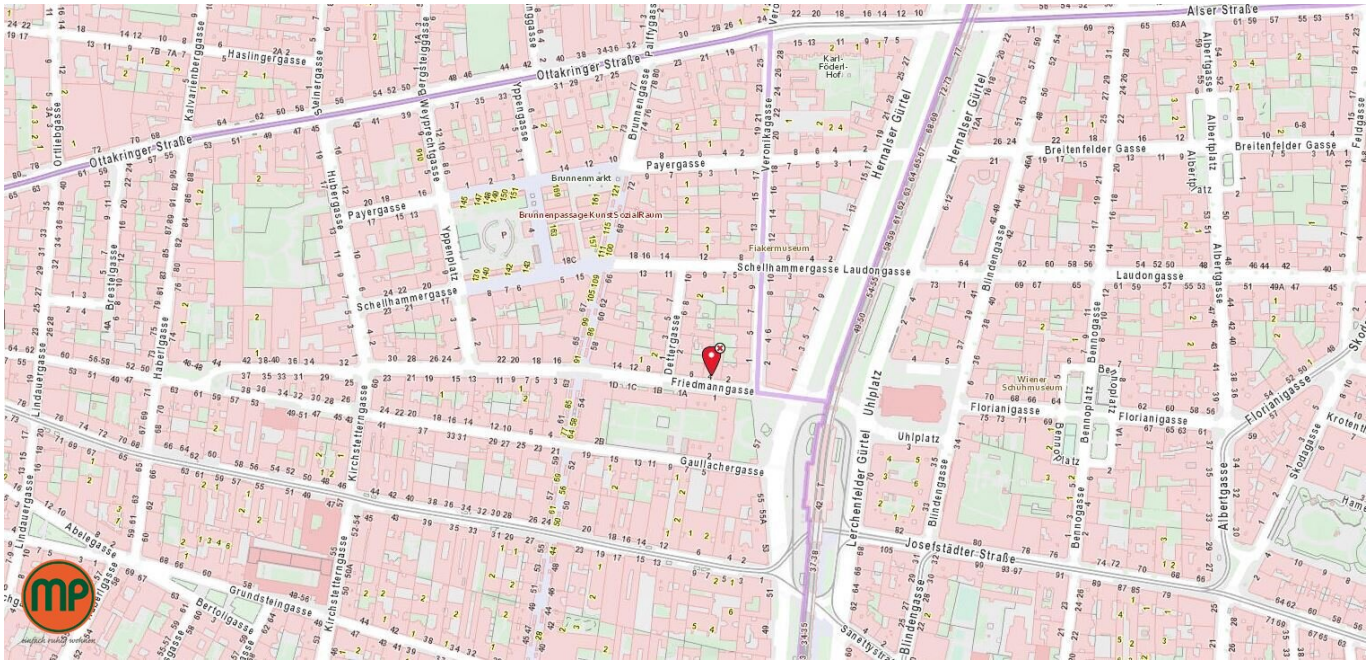
ISPs	Netz	Download	Upload
	FTTH: A1 Telekom Austria AG	≥ 1000 Mbit/s	≥ 1000 Mbit/s
	DOCSIS 3.1: T-Mobile Austria Gm…	≥ 1000 Mbit/s	200 Mbit/s
	FTTB: A1 Telekom Austria AG	597 Mbit/s	145 Mbit/s

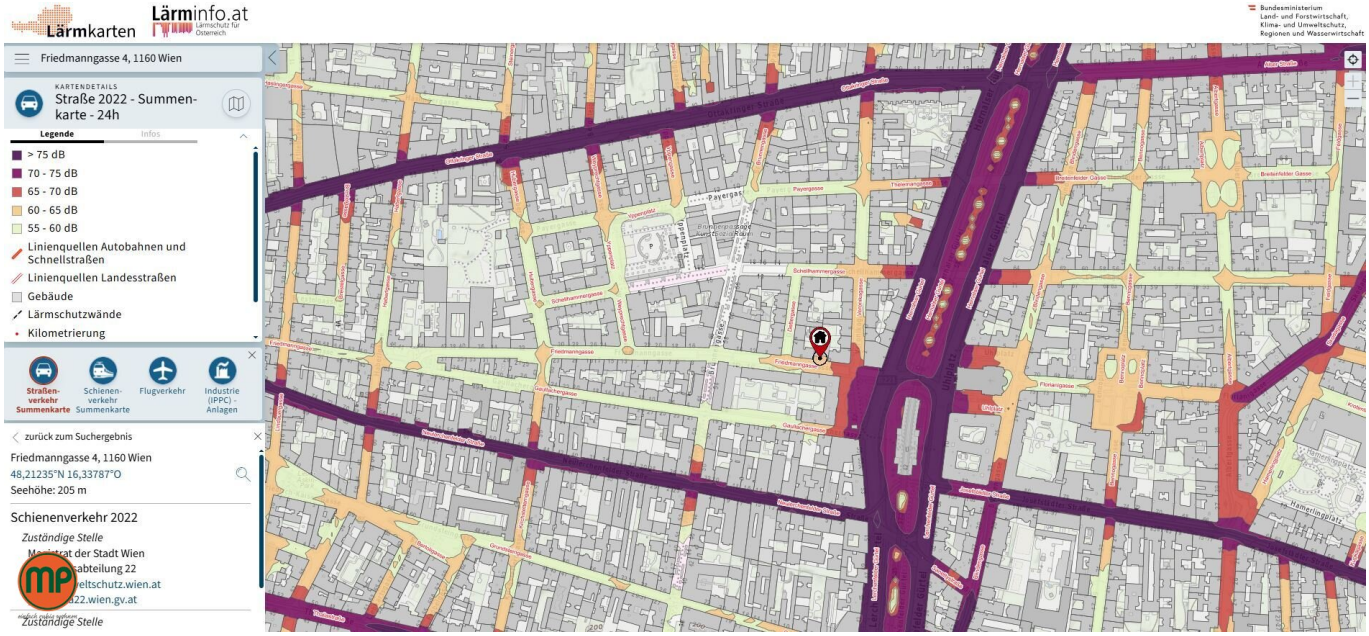
Datenstand: Q1/2026
100mN28089E47915



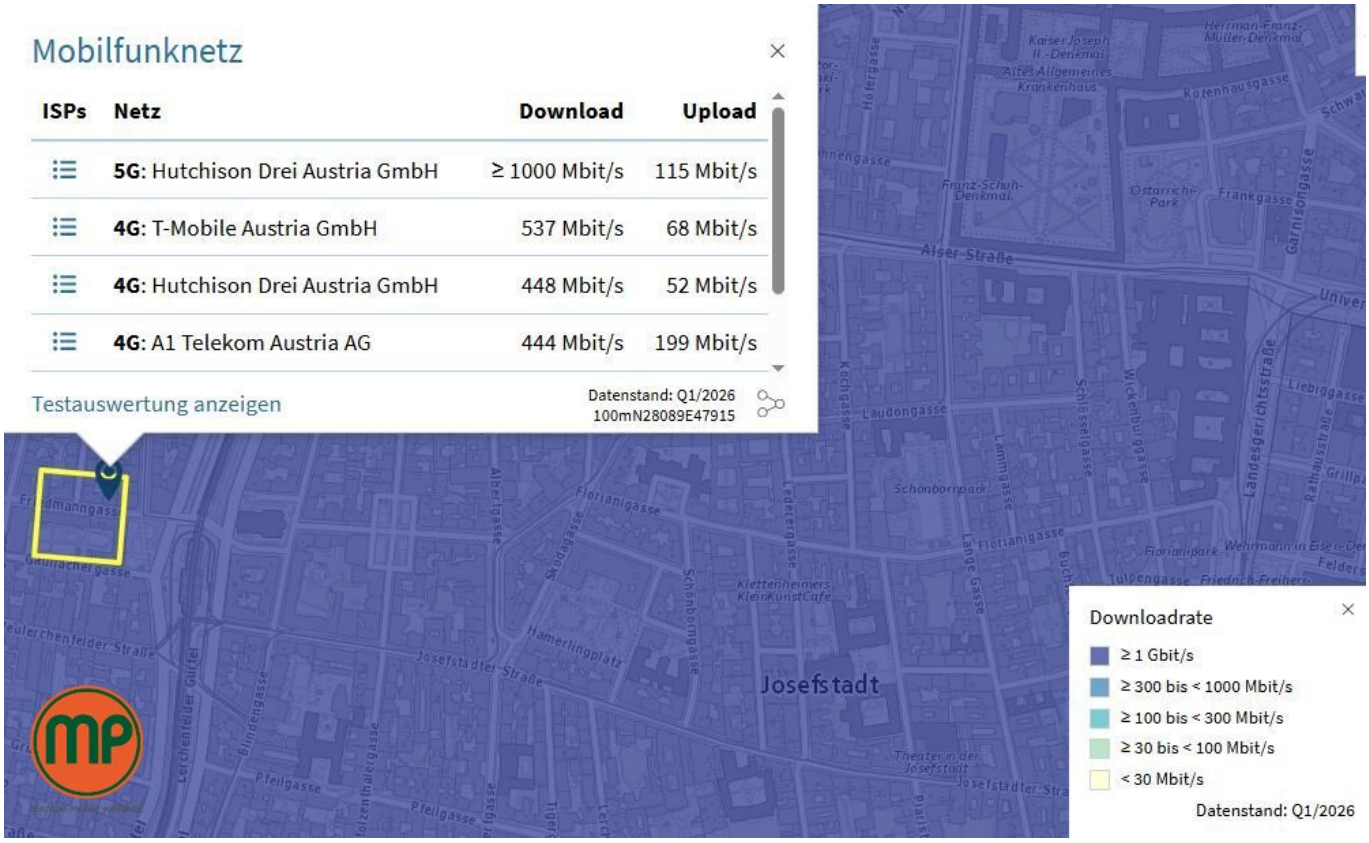
Downloadrate
- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 300 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 100 bis < 300 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- < 30 Mbit/s

Datenstand: Q1/2026


Alser Straße
Ottakringer Straße
Hasingergasse
Kalvarienbergasse
Ortliebgasse
Seitzergasse
Bergsteiggasse
Wichtelgasse
Payergasse
Brunnenmarkt
BrunnenpassageKunstSozialRaum
Yppenplatz
Schellhammergasse
Friedmanngasse
Fiakermuseum
Schellhammergasse Laudongasse
Laudongasse
Breitenfelder Gasse
Albertplatz
Albertgasse
Hernalser Gürtel
Veronikagasse
Karl-Föderl-Hof
Brünnergasse
Pfalzgasse
Deutschmeistergasse
Binderngasse
Florianigasse
Wiener Schuhmuseum
Uhlplatz
Lerchenfelder Gürtel
Josefstädter Straße
Gaullachergasse
Kirchstettengasse
Lindauergasse
Abelegasse
Grundsteingasse
Bertoligasse
Sanitystr.
Bennoplatz
Skodagasse
Feldgasse


Lärmkarten
Lärminfo.at
Lärmschutz für Österreich
Bundesministerium Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft
Friedmanngasse 4, 1160 Wien
KARTENDETAILS
Straße 2022 - Summenkarte - 24h
Legende
Infos
> 75 dB
70 - 75 dB
65 - 70 dB
60 - 65 dB
55 - 60 dB
Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
Linienquellen Landesstraßen
Gebäude
Lärmschutzwände
Kilometrierung
Straßenverkehr Summenkarte
Schienenverkehr Summenkarte
Flugverkehr
Industrie (IPPC) - Anlagen
zurück zum Suchergebnis
Friedmanngasse 4, 1160 Wien
48,21235°N 16,33787°O
Seehöhe: 205 m
Schienenverkehr 2022
Zuständige Stelle
Zuständige Stelle


Lärmkarten
Lärminfo.at
Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft
Friedmanngasse 4, 1160 Wien
KARTENDETAILS
Schiene 2022 - Summenkarte - 24h
Legende
Infos
> 75 dB
70 - 75 dB
65 - 70 dB
60 - 65 dB
55 - 60 dB
Grenzwertlinie
Linienquellen Straßenbahnen
Linienquellen Eisenbahnen
Gebäude
Lärmschutzwände
Kilometrierung
Straßenverkehr Summenkarte
Schienenverkehr Summenkarte
Flugverkehr
Industrie (IPPC) - Anlagen
zurück zum Suchergebnis
Friedmanngasse 4, 1160 Wien
48,21235°N 16,33787°O
Seehöhe: 205 m
Schienenverkehr 2022
Zuständige Stelle
Friedmanngasse
Payergasse
Breitenfelder Gasse


Mobilfunknetz
ISPs
Netz
Download
Upload
5G: Hutchison Drei Austria GmbH
≥ 1000 Mbit/s
115 Mbit/s
4G: T-Mobile Austria GmbH
537 Mbit/s
68 Mbit/s
4G: Hutchison Drei Austria GmbH
448 Mbit/s
52 Mbit/s
4G: A1 Telekom Austria AG
444 Mbit/s
199 Mbit/s
Testauswertung anzeigen
Datenstand: Q1/2026
100mN28089E47915
Josefstadt
Downloadrate
≥ 1 Gbit/s
≥ 300 bis < 1000 Mbit/s
≥ 100 bis < 300 Mbit/s
≥ 30 bis < 100 Mbit/s
< 30 Mbit/s
Datenstand: Q1/2026

Objektbeschreibung

LAGE:

Perfekt: 2 Gehminuten zu U6, Brunnenmarkt und Supermärkten

INFRASTRUKTUR:

Die Wohnung befindet sich unweit des lebendigen Brunnenmarktes. Die Lage vereint **ausgezeichnete Infrastruktur** mit einer vielseitigen Gastronomieszene und kurzen Wegen in die Innenstadt.

Der nahegelegene **Brunnenmarkt** zählt zu den größten Straßenmärkten Wiens und bietet eine breite Auswahl an internationalen Spezialitäten. Rund um den beliebten **Yppenplatz** laden zahlreiche Cafés und Restaurants zum Verweilen ein. Sämtliche Geschäfte für Ihren Alltag befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Auch die **öffentliche Anbindung** ist hervorragend: Die **U6-Station Josefstädter Straße** sowie mehrere **Straßenbahnlinie** sind bequem zu Fuß erreichbar.

AUSSTATTUNG:

In dieser Dachgeschoß-Wohnung erwartet Sie ein Wohnerlebnis der besonderen Art. Den Mittelpunkt dieser Dachgeschoßwohnung bildet der **Loft-artige Wohnbereich** mit seinem wandelbaren Raumkonzept. **Große Schiebetüren** ermöglichen es, die offene Wohnküche mit wenigen Handgriffen in ein eigenständiges Wohnzimmer und eine separate Küche zu unterteilen. So lässt sich die **Raumaufteilung jederzeit flexibel** an Ihre Bedürfnisse anpassen.

Die **ausgezeichneten Lichtverhältnisse** unterstreichen den offenen Charakter der Wohnung. Ein durchgängiger **Sonnenschutz** erlaubt es, den Lichteinfall individuell zu regulieren und auch an besonders sonnigen Tagen für angenehme Atmosphäre zu sorgen.

Zwei gleich **große Schlafzimmer** bieten viel Platz für individuelle Einrichtungsideen und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ein praktischer **Abstellraum** schafft zusätzlichen

Stauraum. Das Badezimmer ist mit einer **Badewanne** ausgestattet, während das **separate WC** die Raumaufteilung vervollständigt.

KONTAKT: Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bei konkretem Interesse stellen wir Ihnen gerne Detailunterlagen zur Verfügung.

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.

Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!

Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <250m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.