Natur, Ruhe und Weinberge | Balkon mit Morgensonne & Terrasse mit Abendsonne | inkl. Garagenplatz | Wienerwald vor der Haustüre



Herbstvariante

Objektnummer: 17157

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Wohnfläche:	106,09 m²
Nutzfläche:	127,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Gesamtmiete	2.199,08 €
Kaltmiete (netto)	1.609,00 €
Kaltmiete	1.994,62 €
Betriebskosten:	385,62 €
USt.:	204,46 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Bettina Holzinger

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien



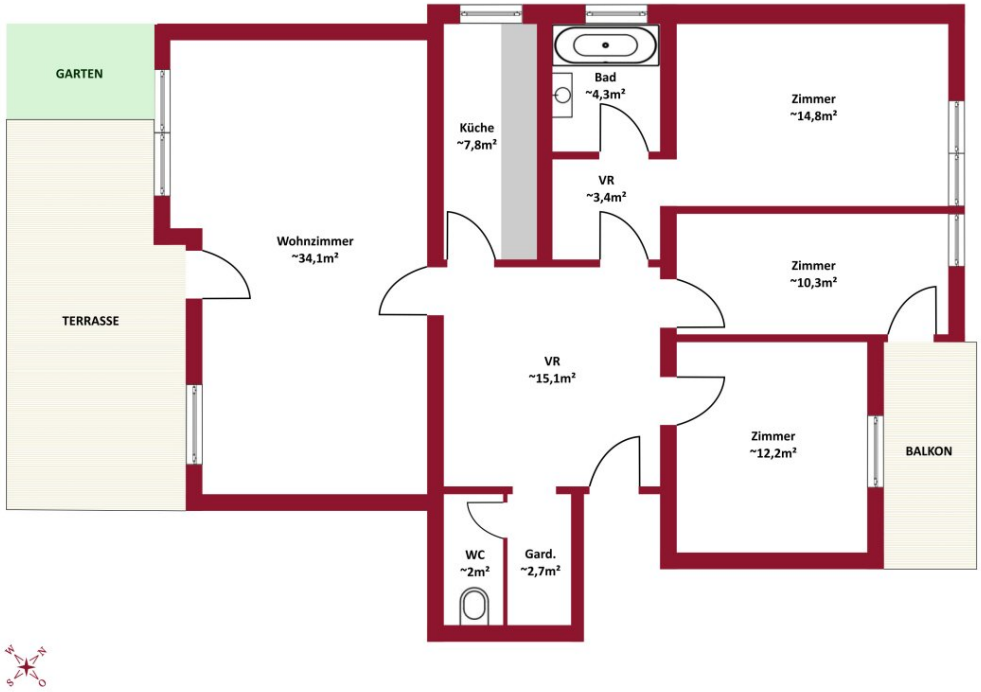


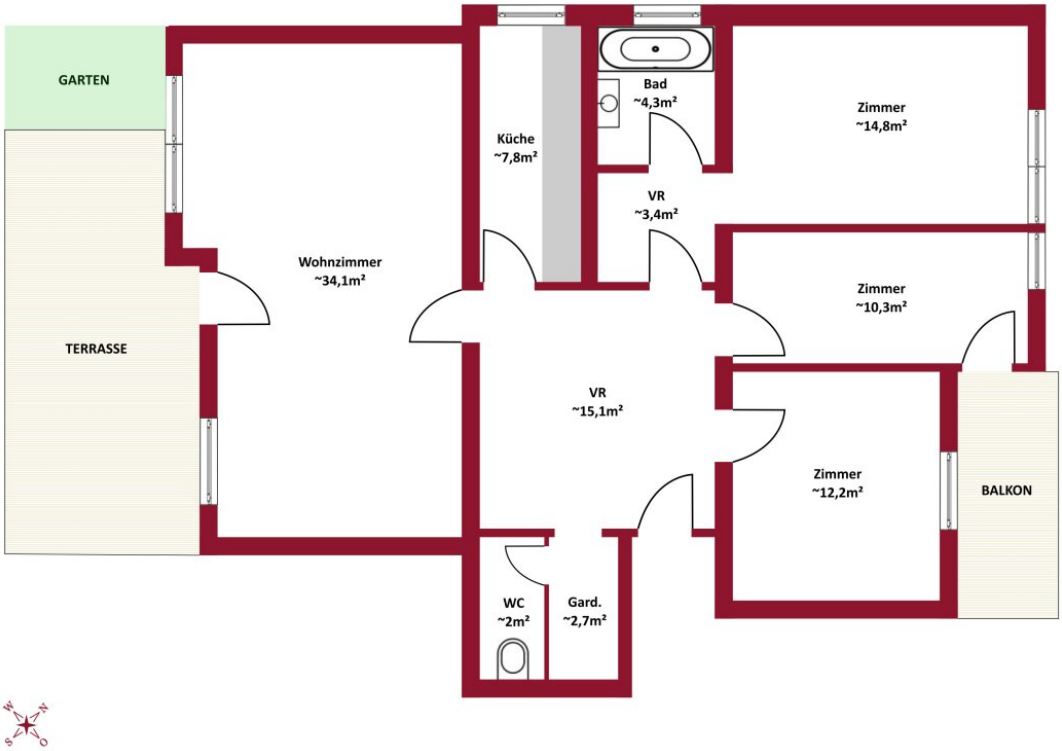









GARTEN
TERRASSE
Wohnzimmer
~34,1m²
Küche
~7,8m²
Bad
~4,3m²
VR
~3,4m²
Zimmer
~14,8m²
Zimmer
~10,3m²
VR
~15,1m²
Zimmer
~12,2m²
BALKON
WC
~2m²
Gard.
~2,7m²
W
N
S
O


GARTEN
TERRASSE
Wohnzimmer
~34,1m²
Küche
~7,8m²
Bad
~4,3m²
VR
~3,4m²
Zimmer
~14,8m²
Zimmer
~10,3m²
VR
~15,1m²
Zimmer
~12,2m²
BALKON
WC
~2m²
Gard.
~2,7m²
W
N
S
O

Objektbeschreibung

Natur, Ruhe und Exklusivität – Morgens Wienerwald, nachmittags Stadt und abends ein Glas Wein beim Heurigen direkt ums Eck. Genau diese Mischung macht die Cobenzlgasse zu einer der begehrtesten Wohnadressen Wiens.

Die Gartenwohnung überzeugt mit einem **großzügigen Vorraum und einer durchdachten, zentral begehbaren Raumaufteilung**. Herzstück der Wohnung ist der **großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und eigenen Garten** – ein wunderbarer Rückzugsort mitten im Grünen. Aufgrund der Hanglage befindet sich die Wohnung auf der Gartenseite im **1. Obergeschoss**.

Insgesamt stehen **drei Schlafzimmer** zur Verfügung. Eines davon verfügt über einen **direkten Zugang zum Balkon**, auf dem Sie bereits am Morgen die ersten Sonnenstrahlen und einen herrlichen **GRÜNBLICK Richtung Cobenzlgasse** genießen können.

Das **Tageslichtbad mit Badewanne** ergänzt das angenehme Wohnkonzept, das WC ist separat.

Wohnungsaufteilung/Infos:

- Vorzimmer
- Küche mit Geschirrspüler, Kühlschrank, Herd, etc.
- Badezimmer mit Tageslicht, Waschbecken und Badewanne
- separates WC
- 3 Schlafzimmer
- Balkon
- Terrasse mit kleinem Garten

- inkl. Kellerabteil

- inkl. Garagenplatz

Die Wohnung ist derzeit noch bewohnt und daher auch entsprechend möbliert. Sie kann **ab 1.12.2026 angemietet werden und ist befristet auf 5 Jahre.**

Kosten:

Der **Mietpreis für die Wohnung beläuft sich auf € 2.199,08** (inkl. BK und USt.).

Kaution : **€ 6.600,00 (3x BMM)**

Warum möchte man hier wohnen? Weil sich der Alltag ein bisschen nach Urlaub anfühlt. Morgens eine Runde durch die Weinberge, am Wochenende hinauf auf den Cobenzl oder Kahlenberg und abends zu Fuß zum Heurigen – beispielsweise zum Heurigen Obermann direkt in der Cobenzlgasse. Mit der Cobenzl Aussicht liegt außerdem einer der bekanntesten Aussichtspunkte Wiens praktisch vor der Haustüre.

Gerne steht Ihnen **Frau Bettina Holzinger** für weitere Fragen unter +43 664 358 24 26 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

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.

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 <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <2.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap