4 Zimmer I Garagenplatz optional I Balkon I Klimaanlage



Virtual Staging Balkon

Objektnummer: 1633

Eine Immobilie von viason immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Steinergasse 4
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2012
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	94,21 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,48 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,40 kWh / m² * 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 ZAHEL

viason IMMOBILIEN Nr.1 laut Makler-Empfehlung.at

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

Wir **VERMIETEN** gerne auch Ihre Immobilie!

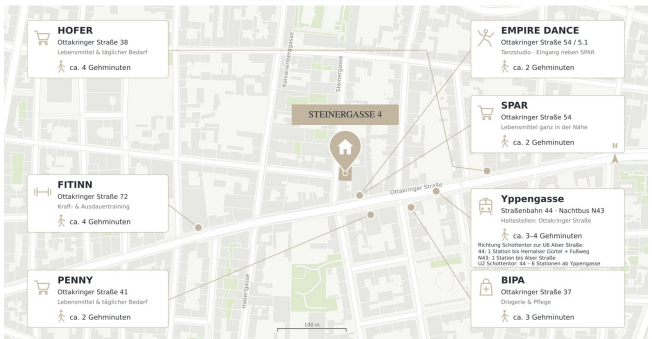
Scan me!

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: Rilax- und Betriebsangaben.

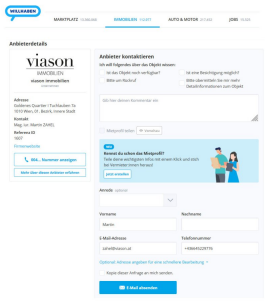


DACHGESCHOSS		TOP 11
1	WOHNZIMMER	23,98 m²
2	ZIMMER	18,99 m²
3	ZIMMER	16,37 m²
4	ZIMMER	14,26 m²
5	WC	1,20 m²
6	BAD	6,33 m²
7	VORZIMMER	7,56 m²
8	ABSTELLRAUM	1,70 m²
9	ABSTELLRAUM	3,82 m²
10	BALKON	10,76 m²
NUTZFLÄCHE		**94,21 m²**
BALKON		10,76 m²

AC - KLIMAANLAGE







NEU - das **Mietprofil** bei willhaben.at

Am Ende des Inserats beim Anfrageformular zu finden.

Teile deine wichtigsten Infos mit einem Klick und stich heraus!

MIETKOSTEN IM ÜBERBLICK

Steinergasse 4

1170 Wien · Top 11

4 Zimmer · ca. 94,21 m² Wohnfläche · 10,76 m² Balkon

Wohnung

	MONATLICH
Nettomiete	1.800,00 €
Betriebskosten netto	184,99 €
Aufzugskosten netto	25,67 €
Umsatzsteuer · 10 %	201,07 €
Bruttomietzins	2.211,73 €
Heizung · Akonto · derzeit (inkl. USt.)	104,06 €
Warmwasser · Akonto · derzeit (inkl. USt.)	57,23 €
Monatliche Kosten Wohnung	**2.373,02 €**

Zuzüglich Strom und Haushaltsversicherung (Anbieter frei wählbar).
Strom: EUR 81,25 monatlich, unverbindlich geschätzt.
TV/Internet bei Bedarf separat (Anbieter frei wählbar).

Garagenplatz · optional

Stellplatz KFZ 9s

Nettomiete	85,00 €
Betriebskosten netto	3,00 €
Aufzugskosten netto	2,94 €
Umsatzsteuer · 20 %	18,19 €
Monatlich zusätzlich · brutto	**109,13 €**

Wohnung mit optionaler Garage **2.482,15 €**

Monatlich, zuzüglich der oben genannten Zusatzkosten

Kaution inklusive Garage **4.800,00 €**

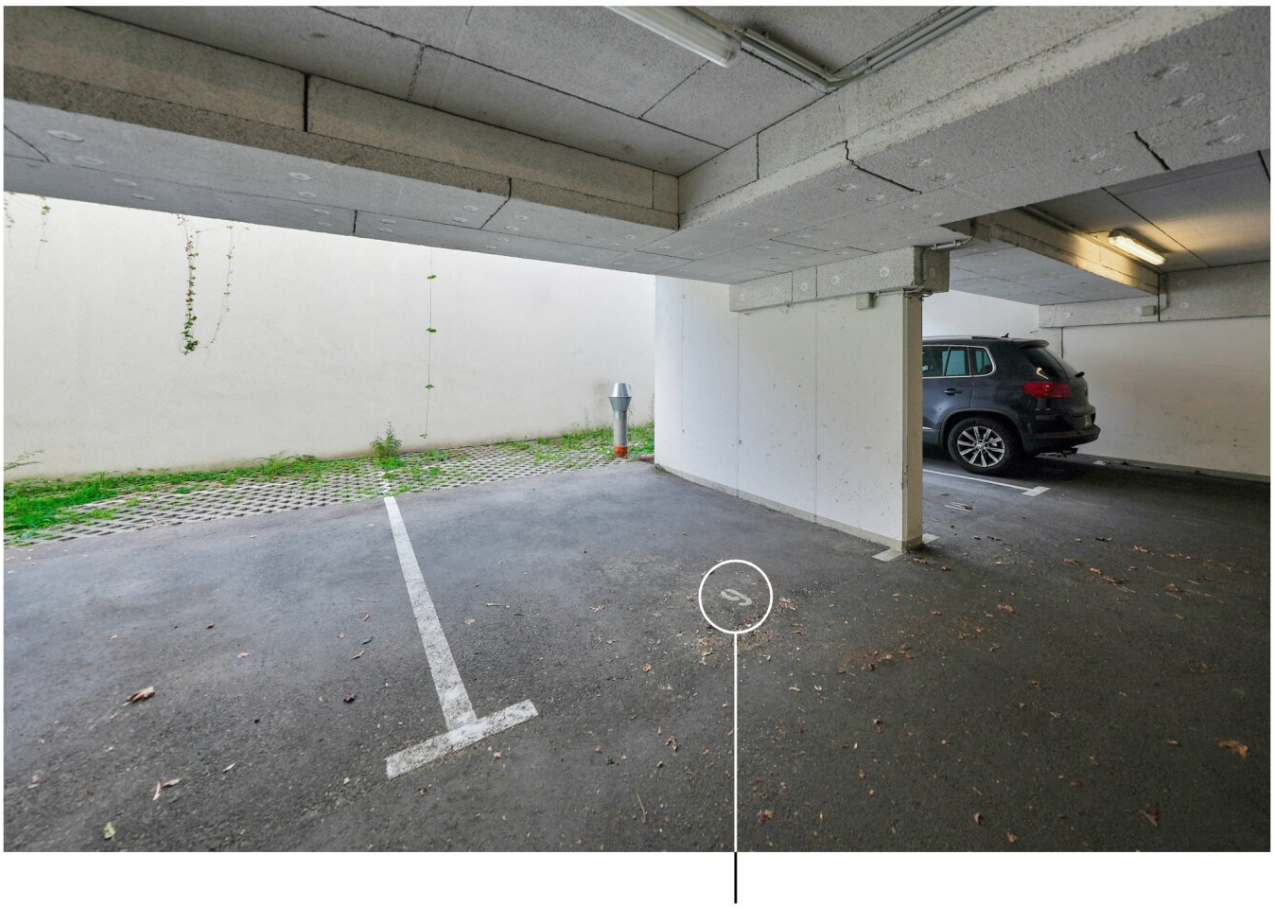
Einmalig

Alle Beträge in Euro. Monatliche Gesamtsummen inklusive Umsatzsteuer.
Kostenbasis: 12.10.2026 · Stromkosten sind ein Schätzwert.

viason







Garagenplatz Nr. 9






viason


viason


viason


viason


viason


viason


viason


viason


viason


viason


viason


viason


viason


viason


viason


viason


viason


viason


viason


viason


viason


viason


viason


viason







VIDEO



2D PLAN



NR.1

Ihre Immobilie **VERMIETEN**?
Wir machen das für Sie!



TOP FOTOS

viason
IMMOBILIEN



Sie überlegen Ihre Immobilie zu vermieten?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*

viason.at

viason



viason
IMMOBILIEN

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?

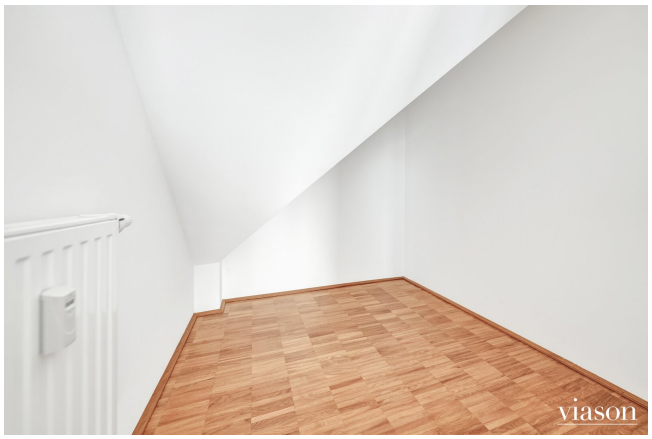
WIR MACHEN DAS ***FÜR SIE.***

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

viason




viason


viason


viason


viason


viason


viason





Lift



Geschirrspüler, Kühlschrank, Tiefkühlschrank
Backrohr und Mikrowelle



Kemperventil auf dem Balkon



Klimaanlage



Außenverschattung



Außenverschattung



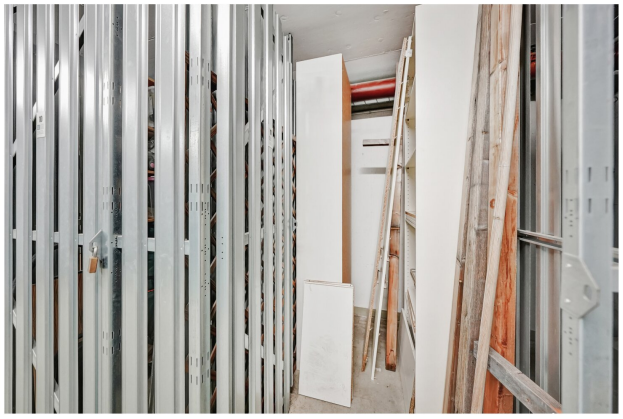
Außenverschattung



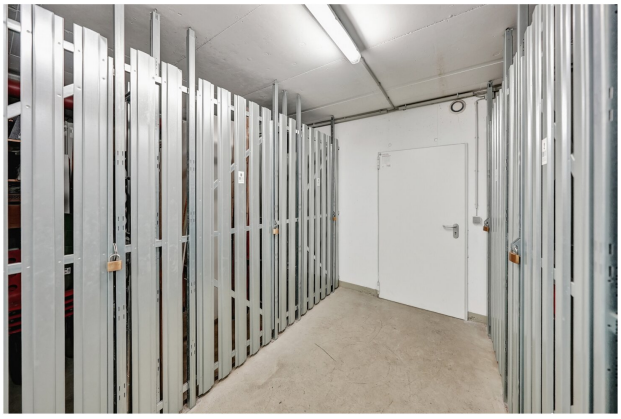
Außenverschattung



Fahrradraum



Kellerabteil



Kellerabteil



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

Wir **VERMIETEN** gerne auch Ihre Immobilie!

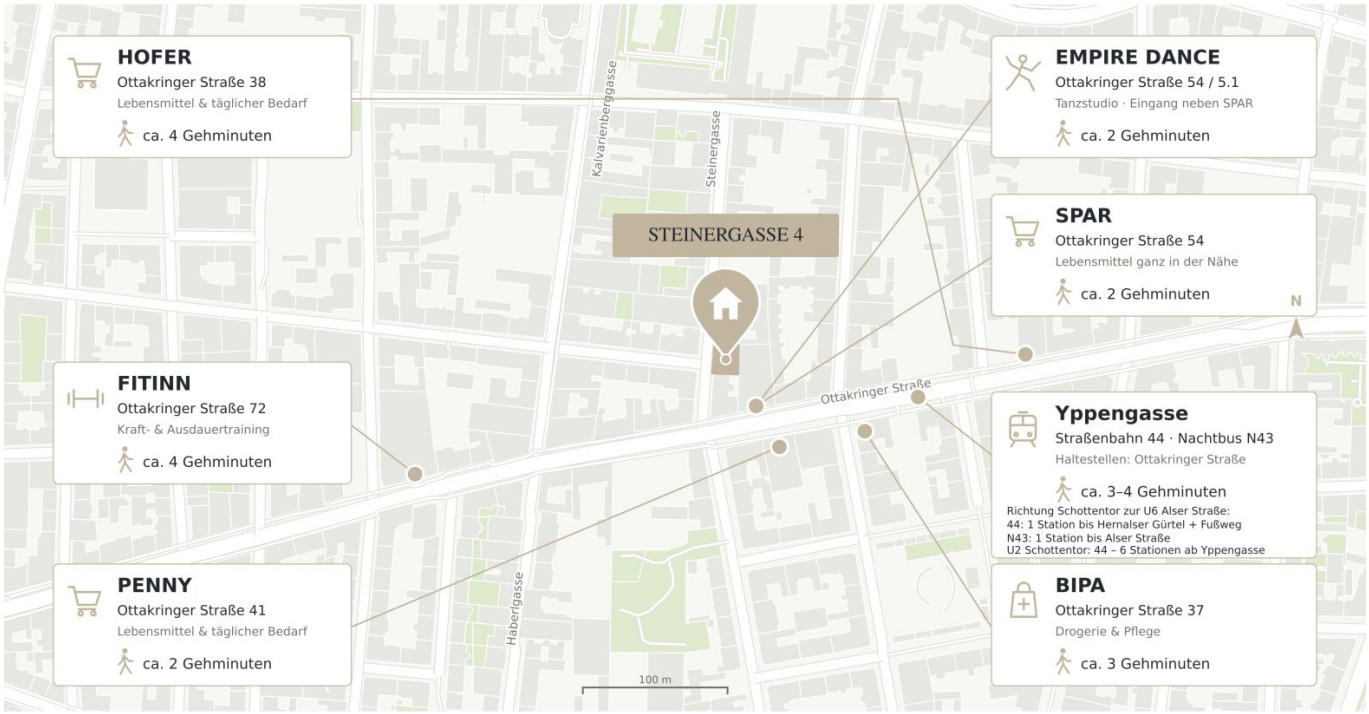
Scan me!

viason
IMMOBILIEN

ALLES IN GEHWEITE

Steinergasse 4 | 1170 Wien

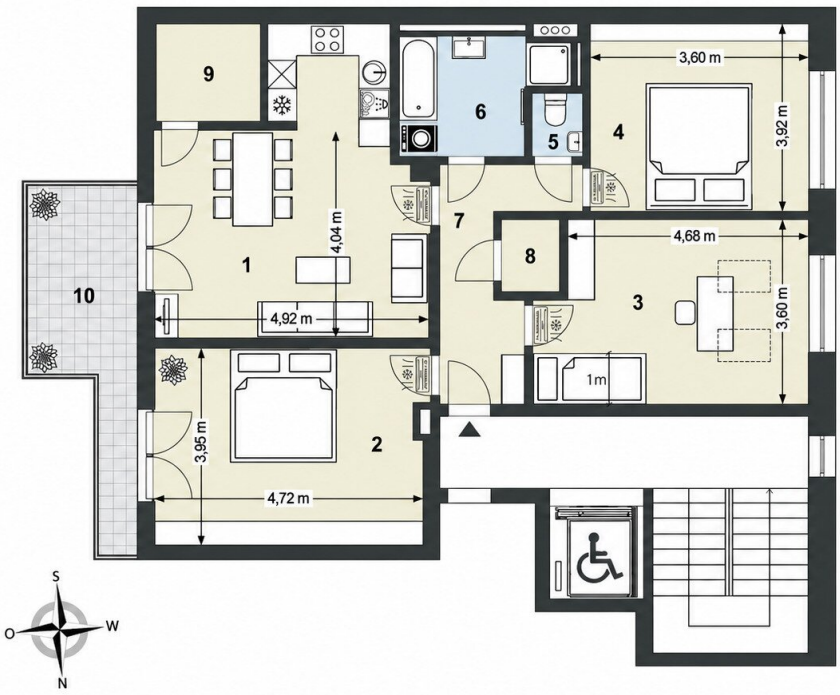
NAHVERSORGUNG • FITNESS • TANZEN • ÖFFENTLICHE ANBINDUNG



Nahversorgung • Sport & Tanz • Straßenbahn & Nachtbus

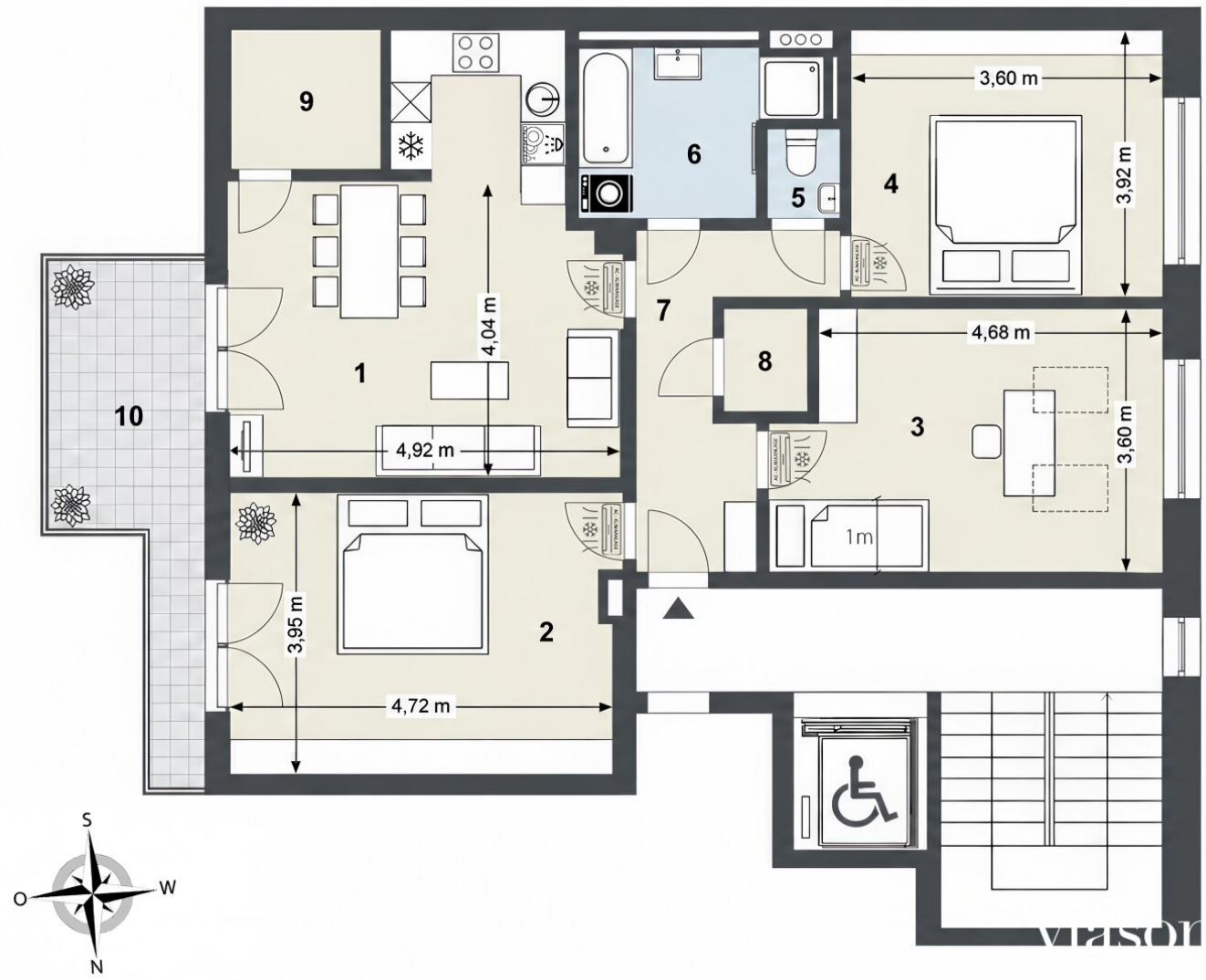
Gehzeiten geschätzt; abhängig von Weg und Querungen. N43: Nachtverkehr, Linienführung kann sich ändern. Stand: Oktober 2026.

Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende (ODbL) · Standorte: Filial- und Betreiberangaben



DACHGESCHOSS		TOP 11
1	WOHNZIMMER	23,98 m²
2	ZIMMER	18,99 m²
3	ZIMMER	16,37 m²
4	ZIMMER	14,26 m²
5	WC	1,20 m²
6	BAD	6,33 m²
7	VORZIMMER	7,56 m²
8	ABSTELLRAUM	1,70 m²
9	ABSTELLRAUM	3,82 m²
10	BALKON	10,76 m²
NUTZFLÄCHE		**94,21 m²**
BALKON		10,76 m²




9
6
5
4
3,60 m
3,92 m
7
8
4,68 m
3,60 m
1
4,04 m
10
4,92 m
3
1m
2
3,95 m
4,72 m
S
O
W
N





VIDEO



2D PLAN



NR.1

Ihre Immobilie **VERMIETEN**?

Wir machen das für Sie!

Scan me!



TOP FOTOS

viason

IMMOBILIEN



Sie überlegen Ihre Immobilie zu vermieten?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*

viason.at

viason

viason
IMMOBILIEN





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

Objektbeschreibung

MIETWOHNUNG: STEINERGASSE 4 I 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 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)** I 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