4 Zimmer I Garagenplatz optional I Balkon I Klimaanlage



Balkon

Objektnummer: 1637

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	2.101,73 €
Kaltmiete (netto)	1.700,00 €
Kaltmiete	1.910,66 €
Betriebskosten:	210,66 €
USt.:	191,07 €

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!

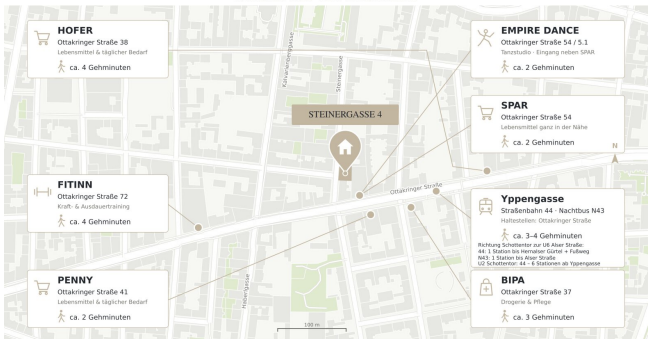
Scan me!

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.

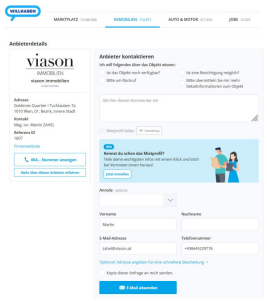


DACHGESCHOSS		TOP 11
1	WOHNZIMMER	23,98 m²
2	ZIMMER	18,99 m²
3	ZIMMER	16,37 m²
4	ZIMMER	14,26 m²
5	WC	1,20 m²
6	BAD	6,33 m²
7	VORZIMMER	7,56 m²
8	ABSTELLRAUM	1,70 m²
9	ABSTELLRAUM	3,82 m²
10	BALKON	10,76 m²
NUTZFLÄCHE		**94,21 m²**
BALKON		10,76 m²

AC - KLIMAANLAGE







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

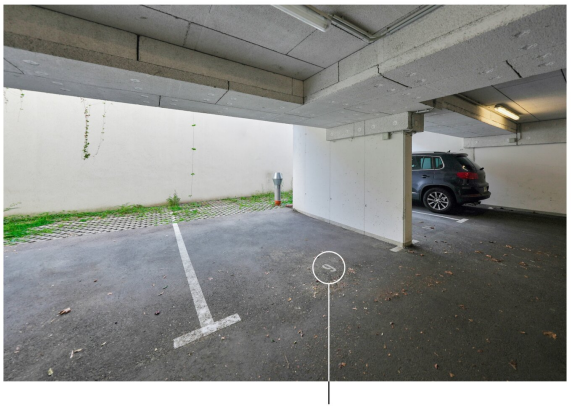
Am Ende des Inserats beim Anfrageformular zu finden.

Teile deine wichtigsten Infos mit einem Klick und stich heraus!

VIDEO Besichtigung 24/7 – siehe Link im Text.







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


viason


viason


viason



VIDEO



2D PLAN



NR.1

Ihre Immobilie **VERMIETEN**?

Wir machen das für Sie!

Scan me!



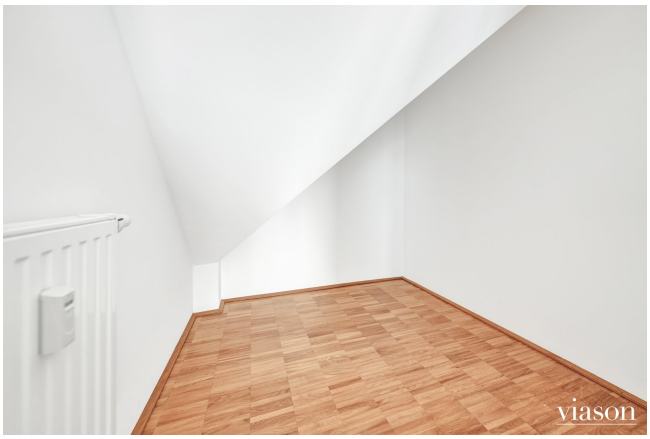
TOP FOTOS






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!

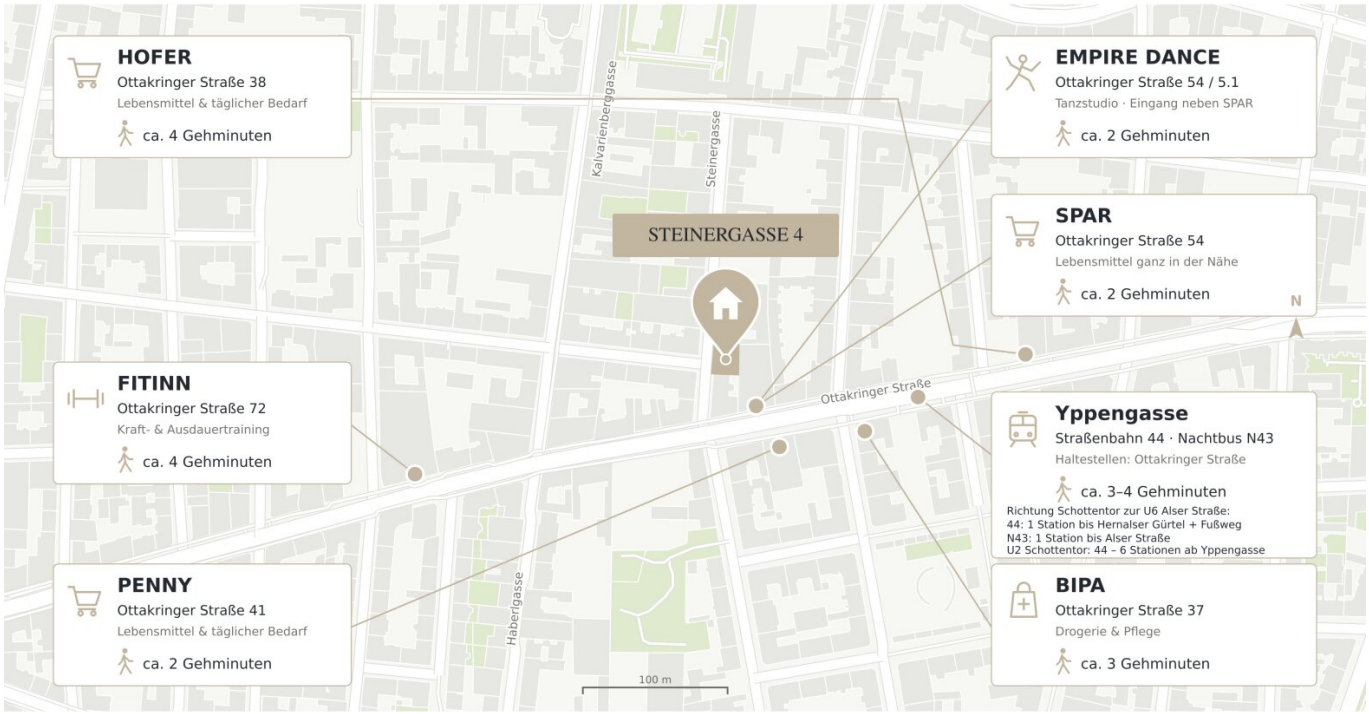
Scan me!

viason
IMMOBILIEN

ALLES IN GEHWEITE

Steinergasse 4 | 1170 Wien

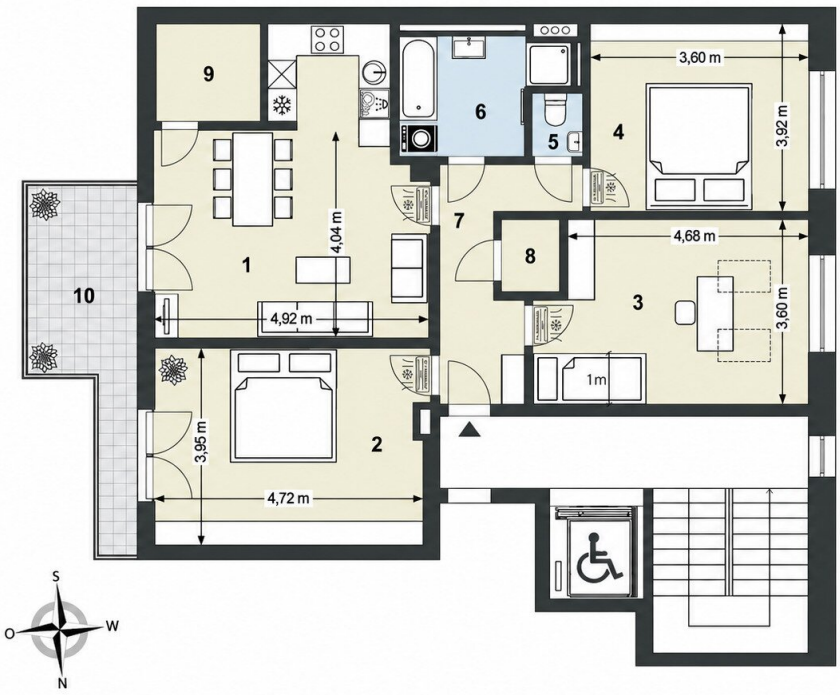
NAHVERSORGUNG • FITNESS • TANZEN • ÖFFENTLICHE ANBINDUNG



Nahversorgung • Sport & Tanz • Straßenbahn & Nachtbus

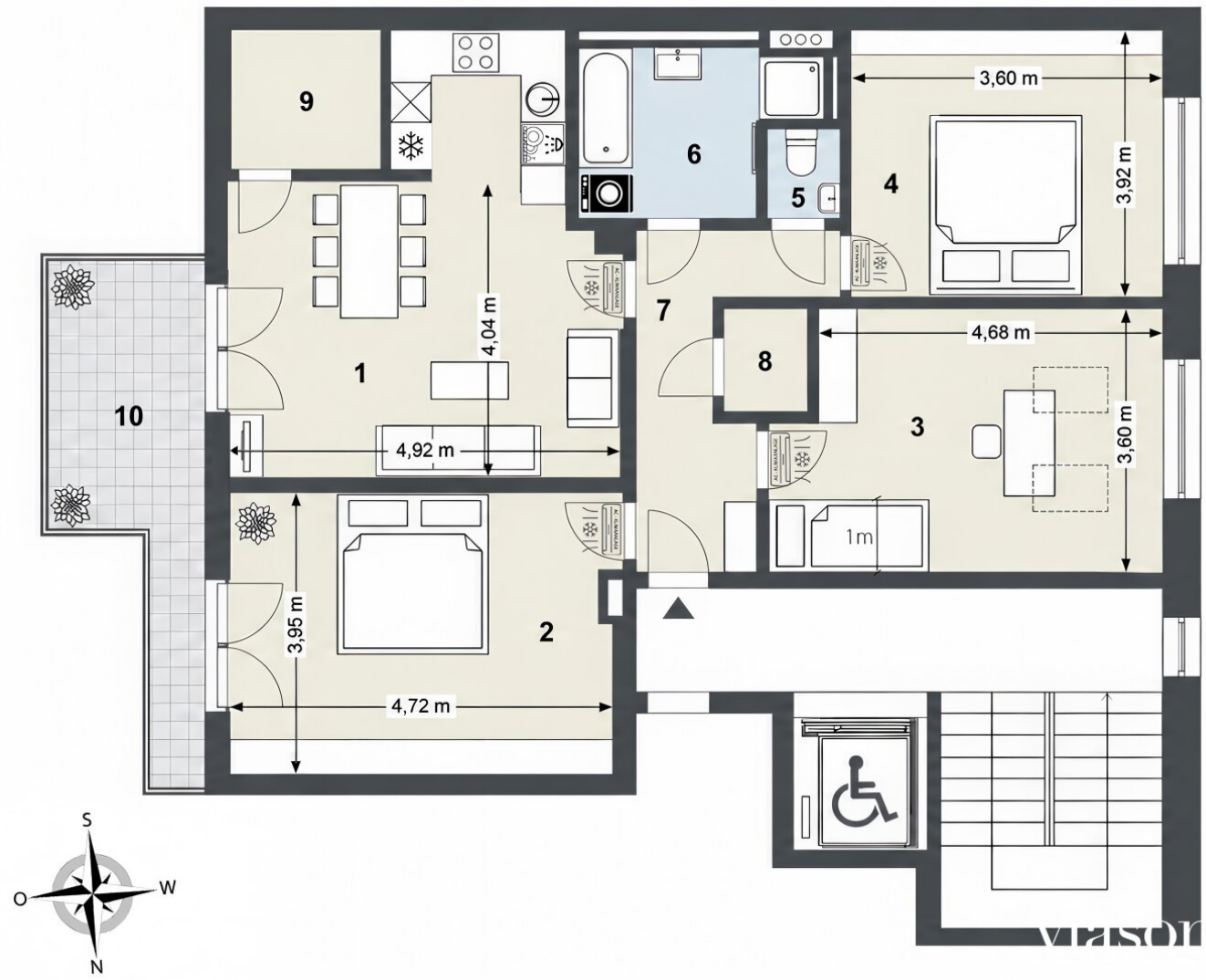
Gehzeiten geschätzt; abhängig von Weg und Querungen. N43: Nachtverkehr, Linienführung kann sich ändern. Stand: Oktober 2026.

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 1.700,-

- **BETRIEBSKOSTEN INKL. LIFT NETTO:** ca. EUR 210,66

- **UMSATZSTEUER:** EUR 201,07 (10%)

- **GESAMT: EUR 2.101,73** 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