1190 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56182

115,42 m² Design-Altbau mit Gewölben & Eigengarten-Terrasse sowie Poolnutzung – elegante Wohnküche, XL-Regendusche

Ihre Ansprechpartnerin
Nina Wallner, MSc.
Immobilienmaklerin
+43 676 88 400 19 17

nina.wallner@riwog.at
www.riwog.at

115,42 m² Design-Altbau mit Gewölben & Eigengarten-Terrasse sowie Poolnutzung – elegante Wohnküche, XL-Regendusche

Lage

Freihof
Kahlenbergerdorf
Kahlenberg
Kuchelauer Hafen
Donau

Historischer Charme trifft modernes Interior: **gewölbte Decken**, **weitläufige Wohnküche** und eine **grüne Terrasse/Patio** direkt vor der Wohnung.
Im **Spa-Bad** erwarten Sie **XL-Walk-in-Dusche** mit Sitzbank, großformatiges Feinsteinzeug und ein markanter Waschtisch.
Ruhige Lage beim Weingarten – **stilvoll wohnen** mit viel Atmosphäre und hervorragender Raumwirkung.

HIGHLIGHTS

- **Gewölbedecken & Altbaucharme**, stilvoll saniert
- **Große Wohnküche** in Matt-Graphit mit kompletter Geräteausstattung
- **Garten-Terrasse/Patio** (überdacht, blickgeschützt) direkt von der Wohnküche
- **Spa-Bad**: XL-Regendusche mit Glas, Sitzbank, Handtuchheizkörper
- **Dunkler Echtholz-Parkett** im Wohn-/Schlafbereich, **Stein** in den Nassräumen

- **AUSSENBEREICH:** Terrasse; **Pool-Nutzung am Areal** (saisonal; nach Hausordnung)
- Ruhiges **historisches Ensemble** nahe Weinbergen & Heurigen

INFOS ZUR WOHNUNG

- **WOHNFLÄCHE:** ca. **115,42 m²**
- **ZIMMER: 3** (Wohnküche + 2 Schlafzimmer)
- **MÖBLIERT: Küche und Bad**
- **KÜCHE:** moderne **Komplett-Einbauküche** (Backrohr, Kochfeld, Dunstabzug, Kühl-/Gefrierkombi, GSP)
- **ZWEI BADEZIMMER: XL-Regendusche** mit Glasabtrennung & Sitzbank, Waschtisch, Handtuchheizkörper
- **WC: separat**
- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS: ja**, im Bad/Vorraum
- **BÖDEN:** hochwertiger Parkett, großformatiges Feinsteinzeug in den Nassräumen
- **AUSSENBEREICH: Terrasse/Patio im Grünen**, teils überdacht
- **LAGE/UMGEBUNG:** charmantes Umfeld beim **Weingarten**, Nahversorgung & Heurige in kurzer Distanz

Hauptmietzins: € 2.300,00

Netto-Betriebskosten inkl. Lift: € 490,54

Möbelmiete: € 336,09

Heizkosten: € 273,27

10 % MwSt.: € 279,05

20 % MwSt.: € 121,87

Miete gesamt brutto: € 3.800,82

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Besuchen Sie auch unsere Homepage unter www.RIWOG.at mit zahlreichen aktuellen TOP-Objekten!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 115,82 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WCs:	2

Nutzungsart:	Wohnen
Beziehbar:	sofort
Mietdauer:	5 Jahre
Mobiliar:	Küche, Bad
Heizung:	Zentralheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Zustand:	neuwertig
Baujahr:	1455

Energieausweis

HWB:	C 58,48 kWh/m²a
fGEE:	C 1,5

Ausstattung

Befeuerung:	Gas
Ausblick:	Bergblick, Fernblick, Grünblick
Balkon:	Südostbalkon / -terrasse
Bad:	Bad mit Fenster, Dusche, Bad mit WC
Küche:	Einbauküche

Preisinformationen

Gesamtmiete:	3.472,90 €
Miete:	2.300,00 €
Betriebskosten:	490,54 €
Heizkosten:	273,27 €
Möbelmiete:	336,09 €
Umsatzsteuer:	400,92 €
Monatliche Gesamtbelastung:	3.800,82 €

Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Weitere Fotos

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

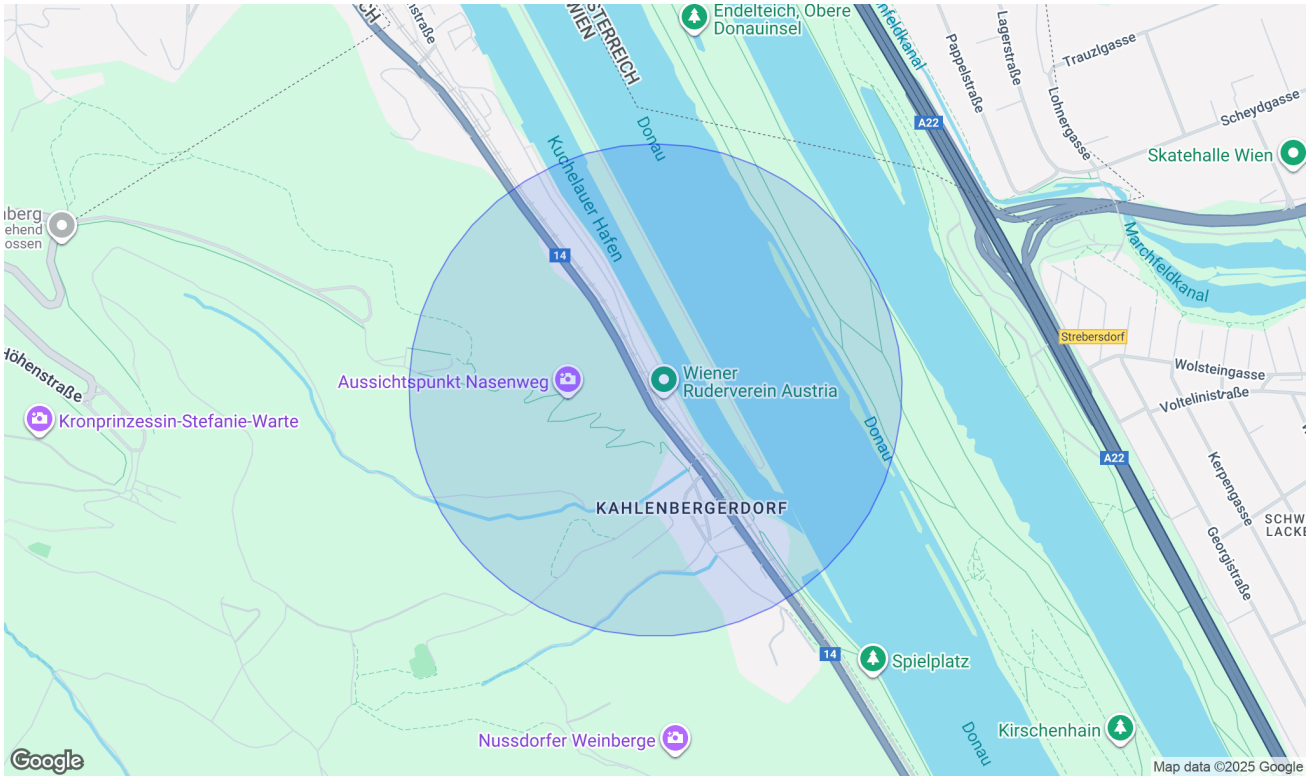
RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Lage

1190 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	2.000 m
Apotheke	2.500 m
Klinik	2.500 m
Krankenhaus	3.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	2.000 m
Bäckerei	2.000 m
Einkaufszentrum	2.500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	3.000 m
Straßenbahn	2.000 m
Bahnhof	2.000 m
Autobahnanschluss	1.500 m

Kinder & Schulen

Schule	2.000 m
Kindergarten	2.000 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	3.000 m

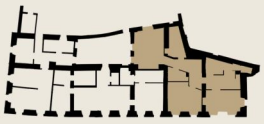
Sonstige

Geldautomat	2.000 m
Bank	2.000 m
Post	2.000 m
Polizei	2.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne

WIGANDGASSE 37, WIEN XIX



TOP 9 - OBERGESCHOSS

Nr.	Raum	Größe
01	Essküche	25,76 m²
02	Gang	14,08 m²
03	Bad I WC	10,20 m²
04	Abstellraum	5,21 m²
05	Zimmer	21,26 m²
06	Schrankraum	10,19 m²
07	Zimmer	17,24 m²
08	Bad	9,59 m²
09	WC	2,29 m²
Top 9	Gesamt:	115,82 m²

Manchmal ist der Schritt vom Mieten zum Kaufen kleiner, als man denkt.

Informieren Sie sich unverbindlich, wie Ihr Traumobjekt finanzierbar ist.

Schon einmal daran gedacht, zu kaufen anstatt zu mieten? Sie werden überrascht sein, welche Möglichkeiten Sie mit den maßgeschneiderten Finanzierungslösungen von AWFS haben.

Mieten war gestern - heute investieren und profitieren:

- **Wert schaffen** - ins eigene Eigenheim investieren
- **Sicherheit gewinnen** - Schutz vor Mieterhöhungen
- **Freiheit leben** - Zuhause frei gestalten
- **Wertsteigerungspotenzial nutzen** - nachhaltige Kapitalanlage
- **Für später vorsorgen** - langfristig Lebensqualität erhalten

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Ihr Mutter–Tochter–Power–Team

Alexandra Wallner	+43 676 88 400 1886
Nina Wallner, MSc.	+43 676 88 400 1917
E-Mail	info@awfs.at

Alexandra Wallner
Financial Service

Gewerbliche Vermögensberatung und Vermittlung von Lebens- und Unfallversicherungen in der Form des Versicherungsagent, GISA Zahl: 30459618
Versicherungsvermittlung in der Form Versicherungsagent gemäß § 137f Abs. 2 GewO, GISA Zahl: 13722784
Ungebundene Kreditvermittlung im Sinne von § 136e Abs. 2 GewO