

1190 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56182

# 115,42 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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](http://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 m <sup>2</sup> | Nutzungsart:   | Wohnen                                                                                                         |
| Zimmer:     | 3                         | Beziehbar:     | sofort                                                                                                         |
| Bäder:      | 2                         | Mietdauer:     | 5 Jahre                                                                                                        |
| WCs:        | 2                         | Möbiliar:      | Küche, Bad                                                                                                     |
|             |                           | Heizung:       | Zentralheizung                                                                                                 |
|             |                           | Lagebewertung: | sehr gut                                                                                                       |
|             |                           | Zustand:       | neuwertig                                                                                                      |
|             |                           | Baujahr:       | 1455                                                                                                           |
|             |                           | Energieausweis |                                                                                                                |
|             |                           | HWB:           |  58,48 kWh/m <sup>2</sup> a |
|             |                           | fGEE:          |  1,5                        |

## Ausstattung

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

## Preisinformationen

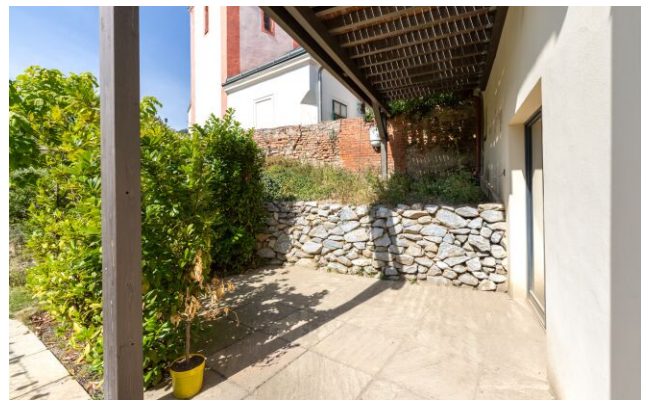
|                             |            |            |                                                                     |
|-----------------------------|------------|------------|---------------------------------------------------------------------|
| Gesamtmiete:                | 3.472,90 € | Kaution:   | 3 Bruttomonatsmieten                                                |
| Miete:                      | 2.300,00 € | Provision: | Gemäß Erstauftraggeberprinzip<br>bezahlt der Abgeber die Provision. |
| Betriebskosten:             | 490,54 €   |            |                                                                     |
| Heizkosten:                 | 273,27 €   |            |                                                                     |
| Möbelmiete:                 | 336,09 €   |            |                                                                     |
| Umsatzsteuer:               | 400,92 €   |            |                                                                     |
| Monatliche Gesamtbelastung: | 3.800,82 € |            |                                                                     |

## Weitere Fotos









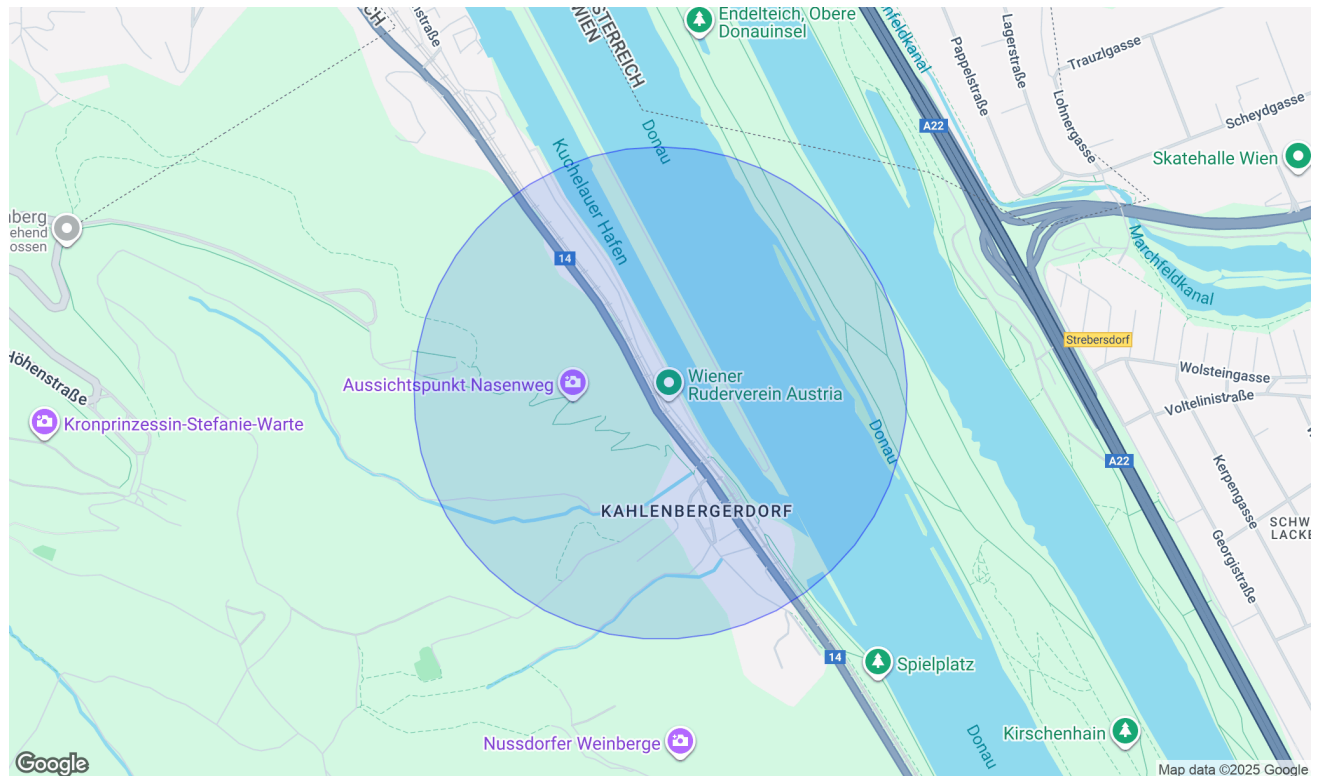






## Lage

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

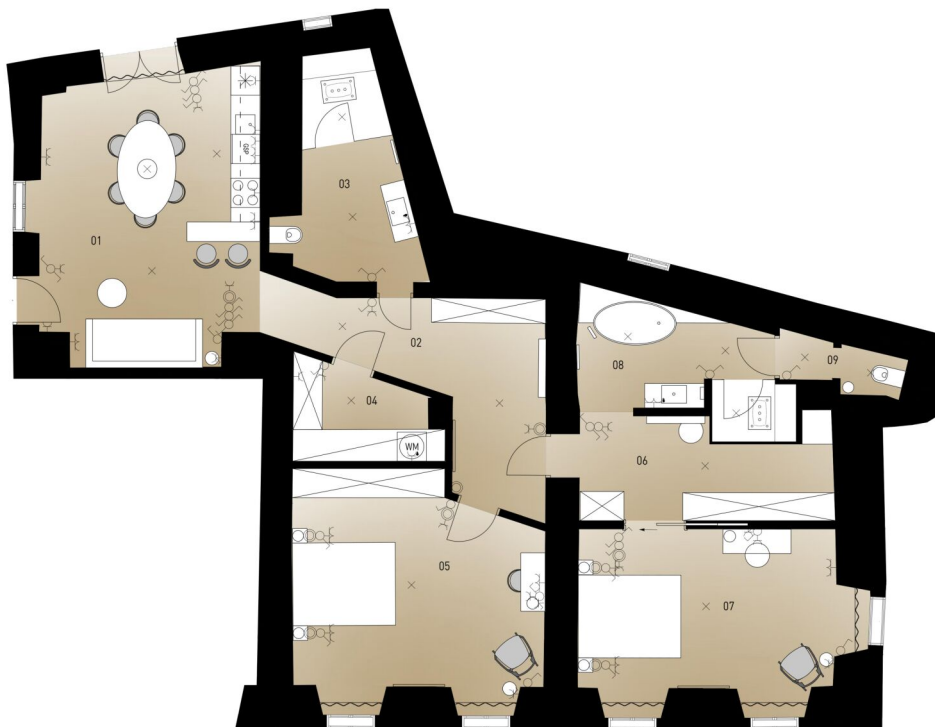
|               |         |
|---------------|---------|
| Schule        | 2.000 m |
| Kindergarten  | 2.000 m |
| Universität   | 1.500 m |
| Höhere Schule | 3.000 m |

### 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   WC    | 10,20 m² |
| 04  | Abstellraum | 5,21 m²  |
| 05  | Zimmer      | 21,28 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](mailto:info@awfs.at)