

1190 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56180

# Stilvoller 35,21 m<sup>2</sup>-Altbau in 1190 – Gewölbedecken, Designbad & Einbauküche – Wohnen beim Weingarten



Ihre Ansprechpartnerin  
**Nina Wallner, MSc.**

Immobilienmaklerin  
+43 676 88 400 19 17

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

## Stilvoller 35,21 m<sup>2</sup>-Altbau in 1190 – Gewölbedecken, Designbad & Einbauküche – Wohnen beim Weingarten



### Lage

Freihof  
Kahlenbergerdorf  
Kahlenberg  
Kuchelauer Hafen  
Donau  
Buslinien 142, 400, 413  
Schnellbahn bzw. Zugverbindungen REX41, REX4, S40

Wohnen im historischen Ensemble – **gewölbte Decken, frisch saniertes Interior** und **hochwertige Einbauküche**.

**Designbad mit Regendusche**, schwarzem Waschtisch & Handtuchheizkörper, dazu ein ruhiges Schlafzimmer.

Grünlage nahe Weinbergen/Heurigen – charmant, elegant und perfekt für **Singles oder Pendler**.

## HIGHLIGHTS

- **Gewölbedecken & Altbaucharme** – stilvoll saniert
- **Komplettküche** mit Geräten (Kochfeld, Backrohr, Geschirrspüler, Kühl-/Gefrierkombi)
- **Designbad**: Regendusche, Nische/Bench, Glasabtrennung, Handtuchheizkörper
- **Waschmaschine im Bad**
- **Ruhige Lage** beim Weingarten, historisches Umfeld
- Gepflegte Liegenschaft – repräsentatives Erscheinungsbild

## INFOS ZUR WOHNUNG

- **WOHNFLÄCHE:** ca. **37 m²**
- **ZIMMER: 2** (Wohnküche + Schlafzimmer)
- **MÖBLIERT: Küche und Bad**
- **KÜCHE:** moderne **Komplett-Einbauküche** mit allen Geräten
- **BADEZIMMER/WC: Dusche** mit Glasdrehüre, Waschtisch, **WC im Bad**, Handtuchheizkörper
- **WASCHMASCHINE: ja**, im Badezimmer
- **BODEN:** heller Parkett/Landhausdielen im Wohnbereich, **Fliesen** im Bad
- **RAUMGEFÜHL: gewölbte** – besonderes Ambiente
- **VERKEHRSANBINDUNG/UMGEBUNG:** Döbling – Weinberge, Heurige, Nahversorgung in kurzer Distanz

Hauptmietzins: € 999,00  
Netto-Betriebskosten inkl. Lift: € 147,48  
Möbelmiete: € 112,03  
Heizkosten: € 82,16  
10 % MwSt.: € 114,74  
20 % MwSt.: € 38,75

**Miete gesamt brutto: € 1.494,16**

**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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Eckdaten

|             |                          |                |                                                                                                                |
|-------------|--------------------------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wohnfläche: | ca. 35,21 m <sup>2</sup> | Nutzungsart:   | Wohnen                                                                                                         |
| Bäder:      | 4                        | Beziehbar:     | sofort                                                                                                         |
| WCs:        | 1                        | Mietdauer:     | 5 Jahre                                                                                                        |
|             |                          | Möbiliar:      | Küche, Bad                                                                                                     |
|             |                          | Heizung:       | Zentralheizung                                                                                                 |
|             |                          | Lagebewertung: | sehr gut                                                                                                       |
|             |                          | Zustand:       | neuwertig                                                                                                      |
|             |                          | Baujahr:       | 1455                                                                                                           |
|             |                          | Energieausweis |                                                                                                                |
|             |                          | HWB:           |  56,48 kWh/m <sup>2</sup> a |
|             |                          | fGEE:          |  1,5                        |

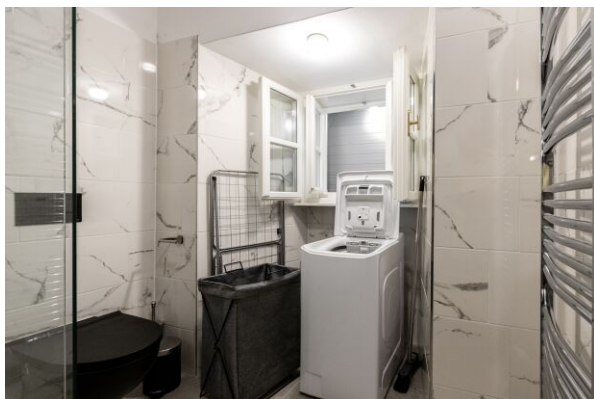
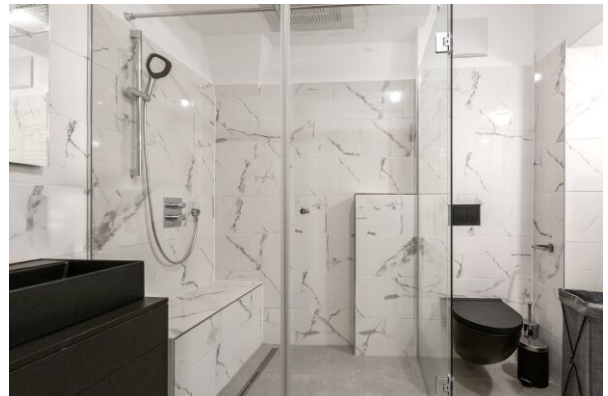
## Ausstattung

|             |     |      |                                        |
|-------------|-----|------|----------------------------------------|
| Befeuerung: | Gas | Bad: | Bad mit Fenster, Dusche,<br>Bad mit WC |
|-------------|-----|------|----------------------------------------|

## Preisinformationen

|                             |            |          |                      |
|-----------------------------|------------|----------|----------------------|
| Gesamtmiete:                | 1.395,57 € | Kautiön: | 3 Bruttomonatsmieten |
| Miete:                      | 999,00 €   |          |                      |
| Betriebskosten:             | 147,48 €   |          |                      |
| Heizkosten:                 | 82,16 €    |          |                      |
| Möbelmiete:                 | 112,03 €   |          |                      |
| Umsatzsteuer:               | 153,49 €   |          |                      |
| Monatliche Gesamtbelastung: | 1.494,16 € |          |                      |

## Weitere Fotos

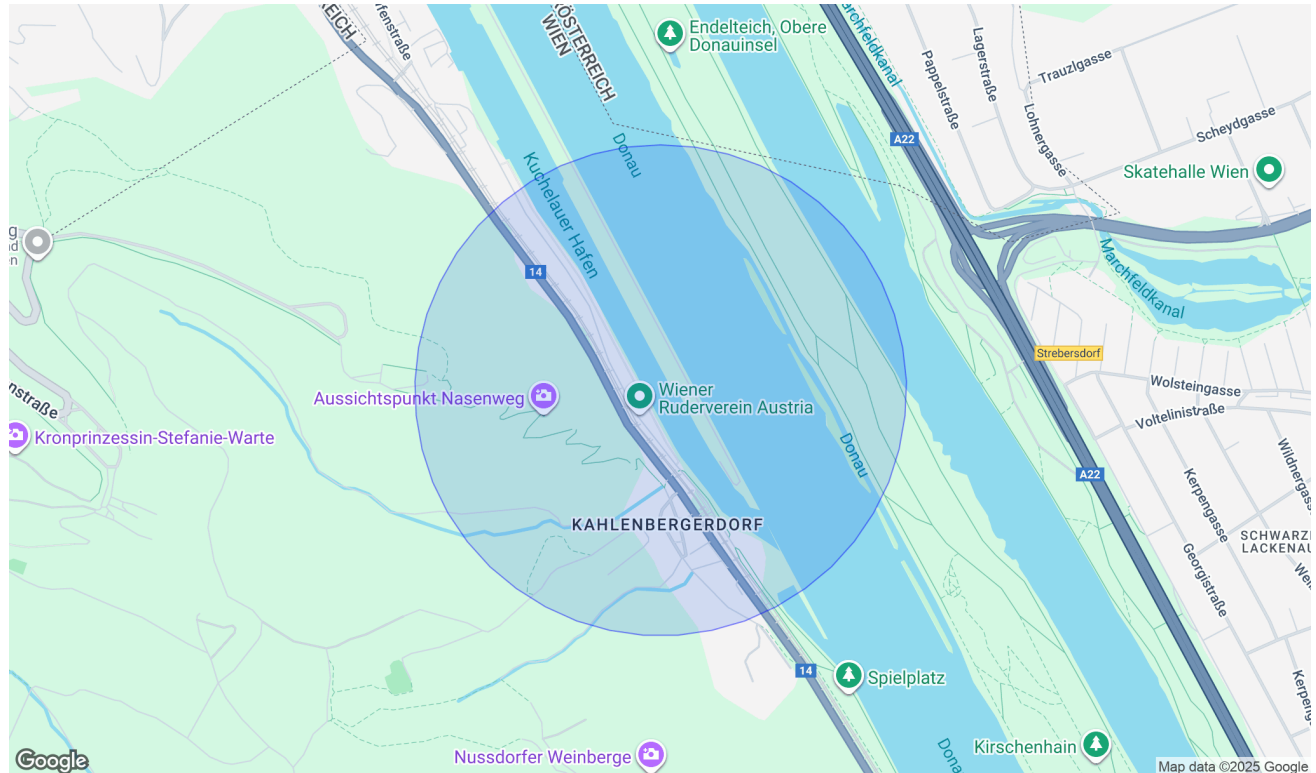






## Lage

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

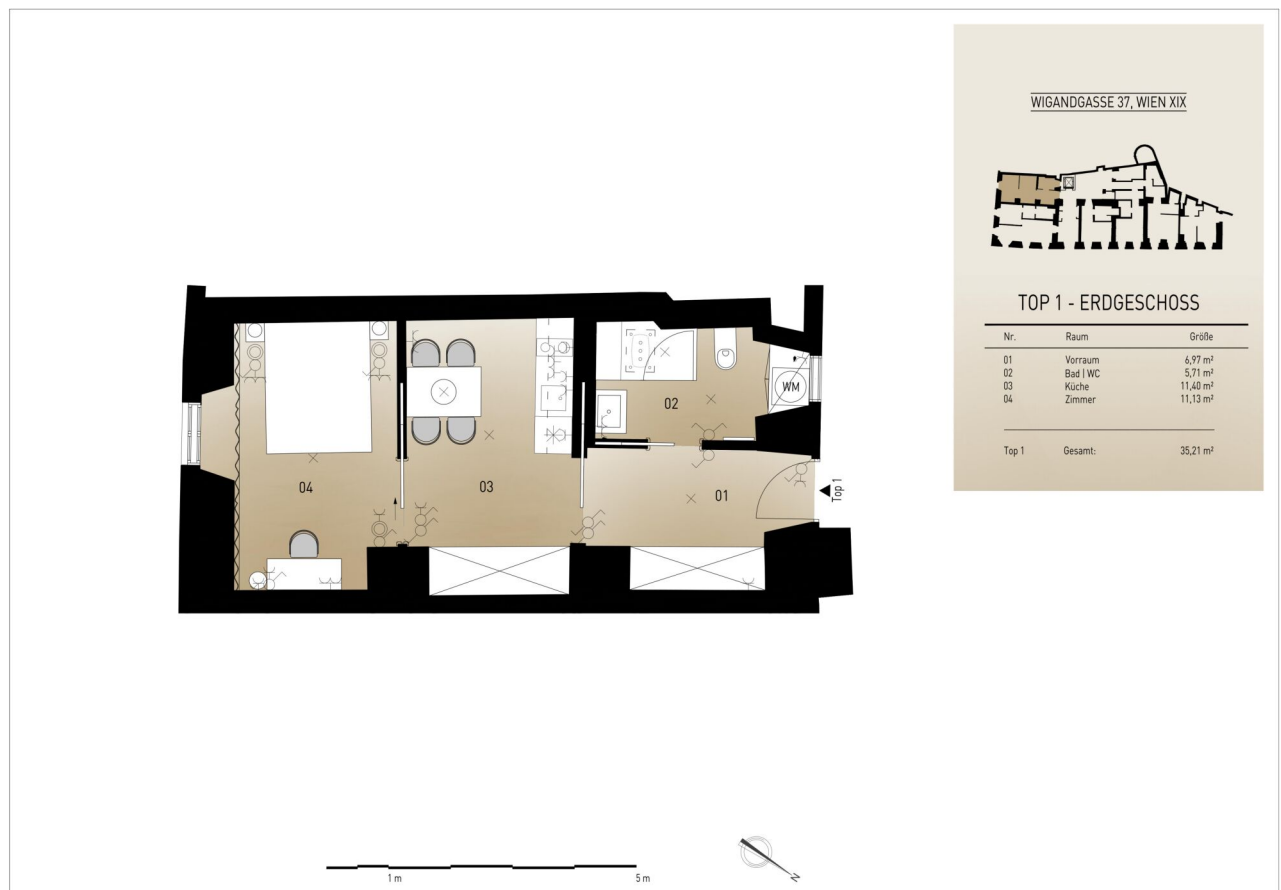
|               |         |
|---------------|---------|
| Schule        | 2.000 m |
| Kindergarten  | 2.000 m |
| Universität   | 1.500 m |
| Höhere Schule | 3.000 m |

### Sonstige

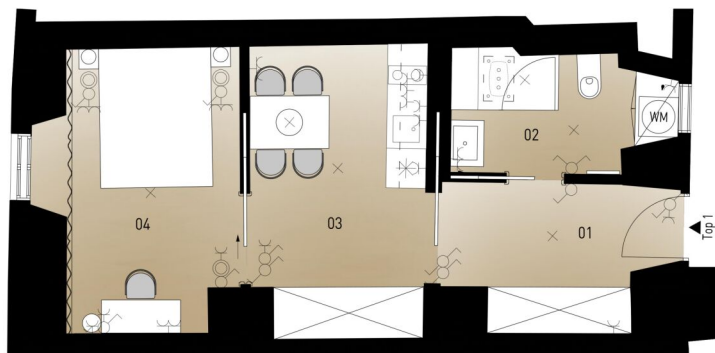
|             |         |
|-------------|---------|
| Geldautomat | 2.000 m |
| Bank        | 2.000 m |
| Post        | 2.000 m |
| Polizei     | 2.000 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

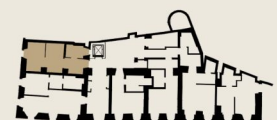
## Pläne







WIGANDGASSE 37, WIEN XIX



## TOP 1 - ERDGESCHOSS

| Nr.   | Raum     | Größe                |
|-------|----------|----------------------|
| 01    | Vorraum  | 6,97 m <sup>2</sup>  |
| 02    | Bad   WC | 5,71 m <sup>2</sup>  |
| 03    | Küche    | 11,40 m <sup>2</sup> |
| 04    | Zimmer   | 11,13 m <sup>2</sup> |
| Top 1 | Gesamt:  | 35,21 m <sup>2</sup> |

# 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)