1190 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56180

Stilvoller 35,21 m²-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 m²-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 Glasdrehtüre, Waschtisch, **WC im Bad,** Handtuchheizkörper
- **WASCHMASCHINE: ja**, im Badezimmer
- **BODEN:** heller Parkett/Landhausdiele 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 mit zahlreichen aktuellen TOP-Objekten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 35,21 m²	Nutzungsart:	Wohnen
		Beziehbar:	sofort
Bäder:	4	Mietdauer:	5 Jahre
WCs:	1	Mobiliar:	Küche, Bad
		Heizung:	Zentralheizung
		Lagebewertung:	sehr gut
		Zustand:	neuwertig
		Baujahr:	1455
		Energieausweis	
		HWB:	C 56,48 kWh/m²a
		fGEE:	C 1,5

Ausstattung

Befeuerung:	Gas	Bad:	Bad mit Fenster, Dusche, Bad mit WC

Preisinformationen

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

Weitere Fotos

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien

Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at

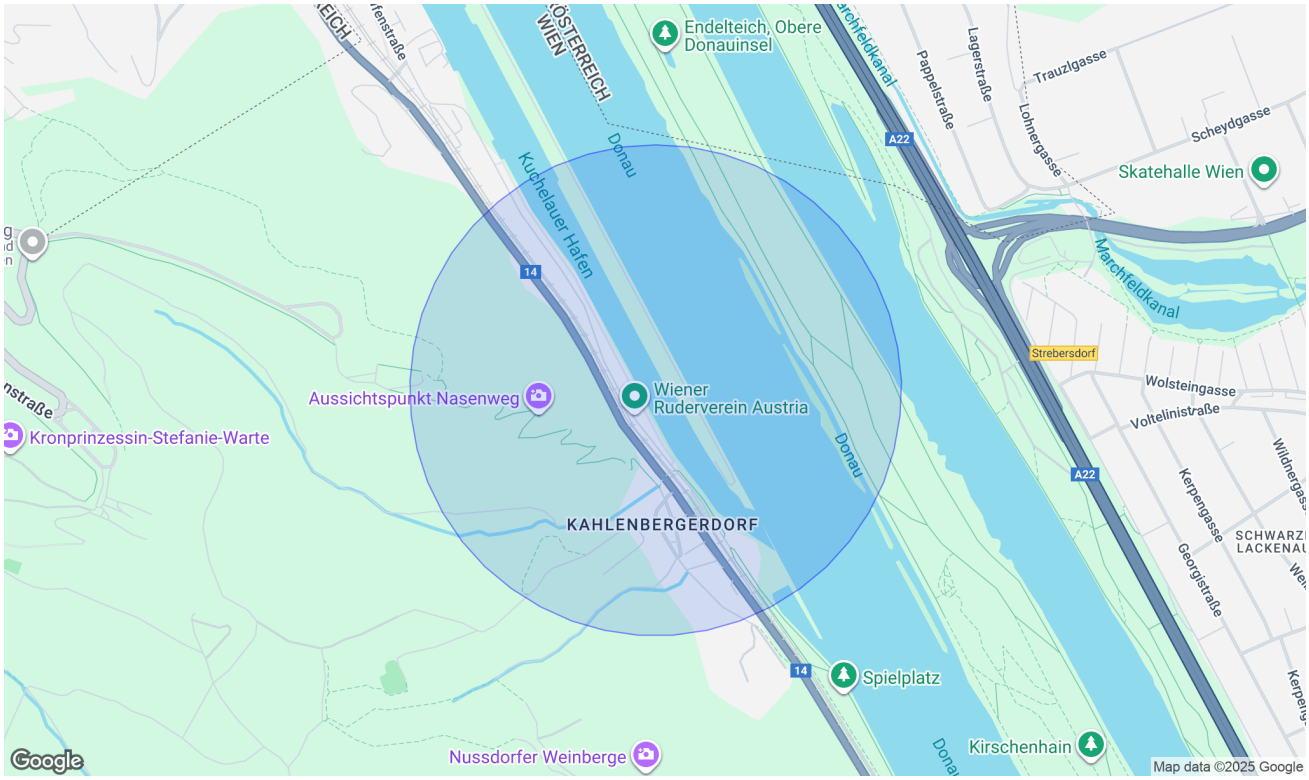
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048

FN: 318868 z
HG Wien

IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

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

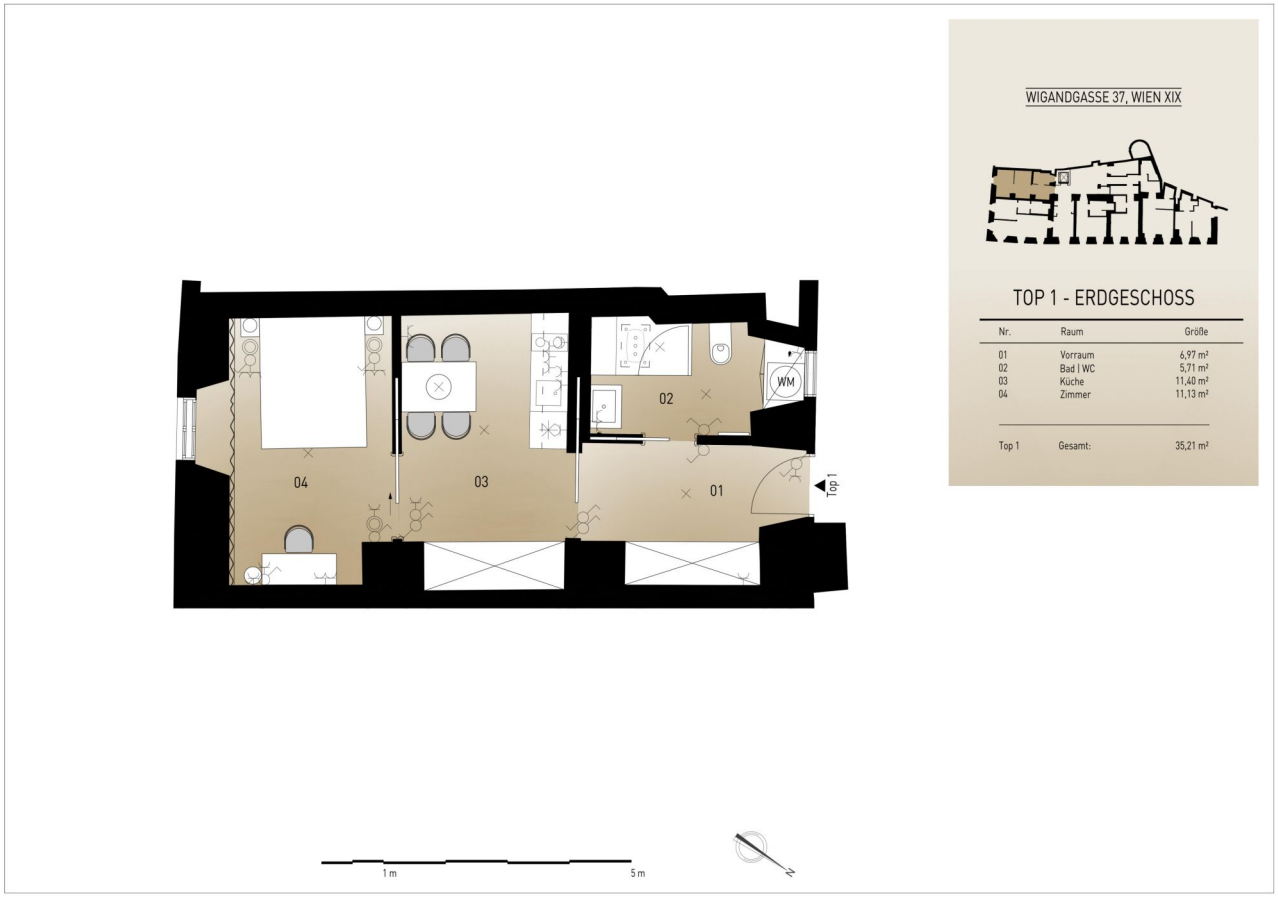
Schule	2.000 m
Kindergarten	2.000 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	3.000 m

Sonstige

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

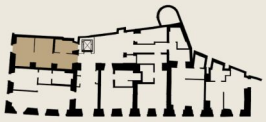
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



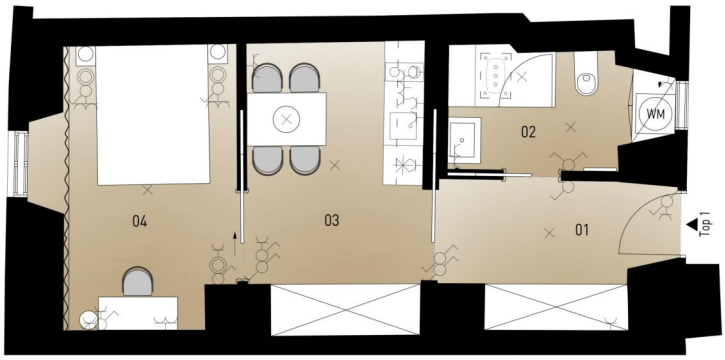
RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

WIGANDGASSE 37, WIEN XIX



TOP 1 - ERDGESCHOSS

Nr.	Raum	Größe
01	Vorraum	6,97 m²
02	Bad I WC	5,71 m²
03	Küche	11,40 m²
04	Zimmer	11,13 m²
Top 1	Gesamt:	35,21 m²



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

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