

1160 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56506

Nähe U3 / U6, Gablenzgasse und Koppstraße | Stellplatz inkludiert | ruhige Seitengasse | Wohnzimmer und Küche Richtung Innenhof ausgerichtet



Ihr Ansprechpartner

Maximilian Michael Zillner, MBA

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

maximilian.zillner@riwog.at
www.riwog.at

Nähe U3 / U6, Gablenzgasse und Koppstraße | Stellplatz inkludiert | ruhige Seitengasse | Wohnzimmer und Küche Richtung Innenhof ausgerichtet



Lage

Gablenzgasse, Haymerlegasse, Schmelz, Lugner City

4. Liftstock - Nähe Lerchenfelder Gürtel - zwischen Lugner City und Schmelz

Highlights:

- **Komplettküche**
- **Barrierefrei**
- **KFZ-Abstellplatz** (Stapelparker) im Keller des Hauses - muss mit der Wohnung angemietet werden (Barrierefrei **mit dem Lift** erreichbar)
- **Ausrichtung Osten + Westen** (Straßenseitig + Hofseitig)
- Alle Außen-**Fenster mit Rolladen** - dunkelt zu 100%
- **U-Bahn U6** nur ca. 10min zu Fuß entfernt
- **Lugner City** in unmittelbarer Nähe
- **HOFER** (Lebensmitteleinkauf) ca. 450m entfernt
- Leben in der **LEBENSWERTESTEN** Stadt der Welt

Infos zur Wohnung:

- **Stockwerk:** 4. Stock
- **Baujahr:** 2009
- **Beziehbar:** sofort
- **Wohnfläche:** 65m²
- **Zimmer:** 3

- **Möbliert:** Küche und Badezimmer
- **Waschmaschinen-Anschluss:** im Badezimmer
- **Lift:** Ja (Personenaufzug)
- **Internet:** MAGENTA - bis zu **1.000 Mbit/s Download** an diesem Standort verfügbar
- **Badezimmer:** Badewanne, Heizkörper, Waschbecken, Spiegelschrank, Waschmaschinen-Anschluss
- **WC:** separat mit Handwaschbecken
- **Raumhöhe:** 2,65m
- **Heizung:** Hauszentral
- **Kinderwagen & Abstellraum:** vorhanden
- **Kellerabteil:** ca. 3-4m²
- **Mietdauer:** 5 Jahre
- **Verfügbarkeit:** ab 01.05.2026
- **Küche:** Komplettküche - Herd, Backofen, Dunstabzug, Spüle, Einbauschränke, Geschirrspüler, Kühlschrank + Gefrierkombination, Mikrowelle
- **Ausstattung:** Parkett-Böden in den Wohnräumen, Fliesen in den Nassräumen, Abstellraum, Gegensprechanlage, Außen-Rollo,
- **Verkehrsanbindung:**
 - Straßenbahn: 9
 - Autobus: 48A
 - U-Bahn: U3, U6
 - Schnellbahn: S50
 - Regional-Express: REX 2, REX 51
 - Zug-Verbindungen: WESTgreen, WESTblue
- **Umgebung & Lage:** Das gegenständliche Wohnhaus befindet sich in einer verkehrsberuhigten Seitengasse
- **HWB:** 49 kWh/m²a
- **KLASSE:** B

Kostenaufstellung:

Bruttomiete Whg und Stellplatz = 1.399,- inkl USt

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Alle Angaben stammen vom Eigentümer und sind daher ohne Gewähr.

Besuchen sie auch unsere Homepage WWW.RIWOG.AT mit zahlreichen aktuellen TOP- Objekten!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 65 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Kellerfläche:	ca. 3 m ²	Beziehbar:	01.05.2026
		Mietdauer:	5 Jahre
Etage:	4. Etage / 4. Stock	Kündigungsverzicht:	1 Jahr, 3 Monate
Zimmer:	3	Mobiliar:	Küche, Bad
Bäder:	1	Heizung:	Zentralheizung
WCs:	1		
Abstellräume:	1	Lagebewertung:	gut
Keller:	1	Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Stellplätze:	1	Erschließung:	vollerschlossen
		Bauart:	Neubau
		Zustand:	gepflegt
		Baujahr:	2009
		Ausrichtung:	Westen

Ausstattung

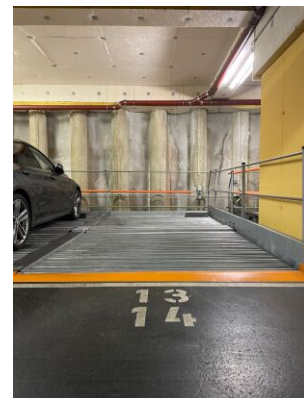
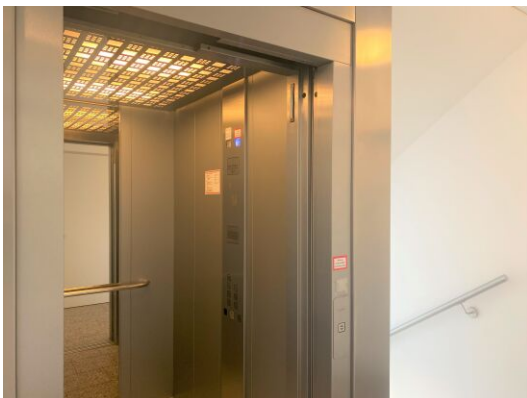
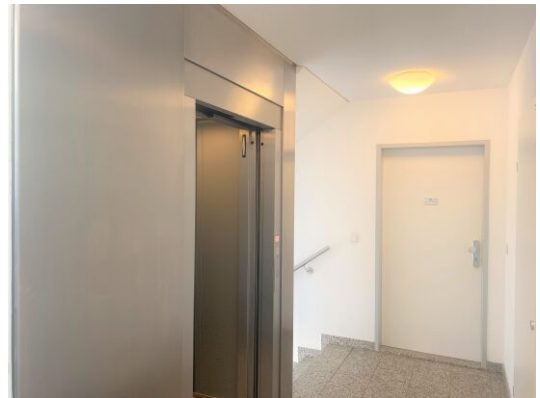
Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Toilette, Getrennte Toiletten
Fahrstuhl:	Personenaufzug		
Befeuerung:	Gas	Bad:	Badewanne
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster	Küche:	Einbauküche
		Stellplatzart:	Parkplatz (Duplex Garage)
		Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Abstellraum, Seniorengerecht, Rollstuhlgerecht, UMTS-Empfang
Beleuchtung:	Deckenleuchten		
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV		

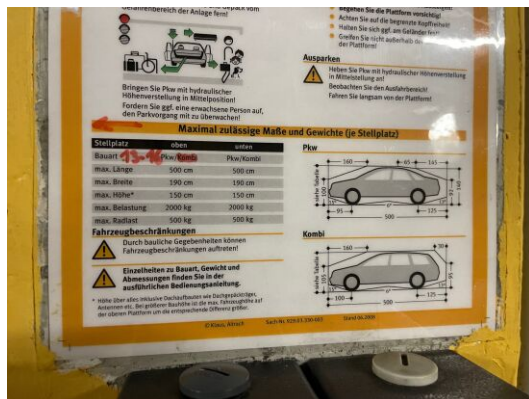
Preisinformationen

Gesamtmieta:	1.399,00 €	Kaution:	4.197,00 €
Miete pro m ² (exkl. USt.):	12,00 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Miete:	1.399,00 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	1.399,00 €		

Weitere Fotos







Lage

1160 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	2.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	1.000 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	5.000 m

Kinder & Schulen

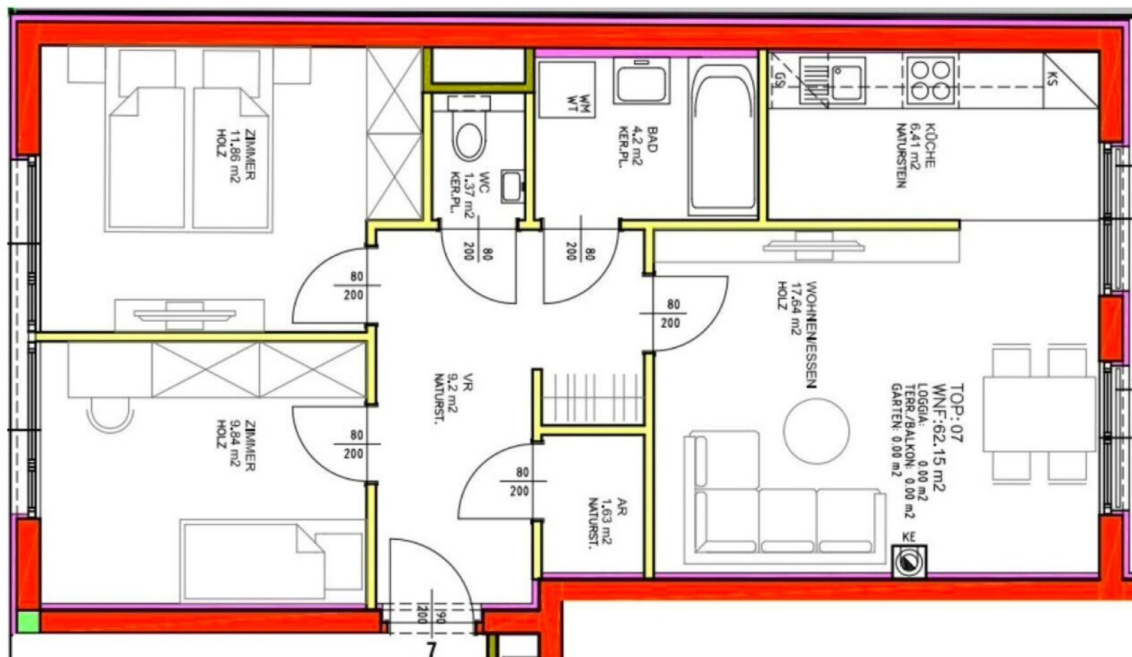
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	1.000 m

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	1.000 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



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