

1180 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56570

Nähe S45 Gersthof *** 1-Zimmer mit Kabinett und separater Küche *** beim Sternwartepark



Ihr Ansprechpartner

Maximilian Michael Zillner, MBA

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

maximilian.zillner@riwog.at

www.riwog.at

Nähe S45 Gersthof *** 1-Zimmer mit Kabinett und separater Küche *** beim Sternwartepark



1 Zimmer mit Kabinett - zzgl separater Küchenzeile - Hochparterre - unbefristetes Mietverhältnis - Zwischen Gersthofer Straße und Aumannplatz

Ideal für Singles

Hard Facts

1-Zimmer zzgl Kabinett

separate Küchenzeile

Hochparterre

Badezimmer mit Dusche und WC

Kellerabteil

Ausrichtung: NW

Befristung: unbefristetes Mietverhältnis (2 Jahre Kündigungsverzicht)

Mietbeginn: ab 01.05.2026

Öffentliche Anbindung: S 45 Gersthof, Straßenbahnlinien 9, 40, 41

Nähe: Gersthof, Türkenschanzpark, Währinger Straße, Gentzgasse, Sternwartepark

Gesamtmiete: 591,10 Euro

Kaution = 2.900 Euro

Alle Angaben stammen vom Eigentümer und sind damit ohne Gewähr.

Bei Interesse können wir gerne einen Besichtigungstermin koordinieren.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

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. 37,5 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Etage:	1. Etage / Hochparterre	Schlüsselfertig:	Ja
Zimmer:	2	Beziehbar:	01.05.2026
Bäder:	1	Mietdauer:	unbefristet
WCs:	1	Kündigungsverzicht:	2 Jahre
Keller:	1	Mobiliar:	Küche, Bad
		Heizung:	Zentralheizung
		Lagebewertung:	sehr gut
		Lärmpegel:	absolute Ruhelage
		Erschließung:	vollerschlossen
		Bauart:	Altbau
		Zustand:	gepflegt
		Ausrichtung:	Nordwesten

Ausstattung

Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller	Fenster:	Innenliegender
Boden:	Fliesen, Parkett		Sonnenschutz, Doppel- /
Befeuerung:	Gas		Mehrfachverglasung
Ausblick:	Stadtblick, Grünblick	Bad:	Dusche, Bad mit WC
		Küche:	Einbauküche
		Extras:	U-Bahn-Nähe

Preisinformationen

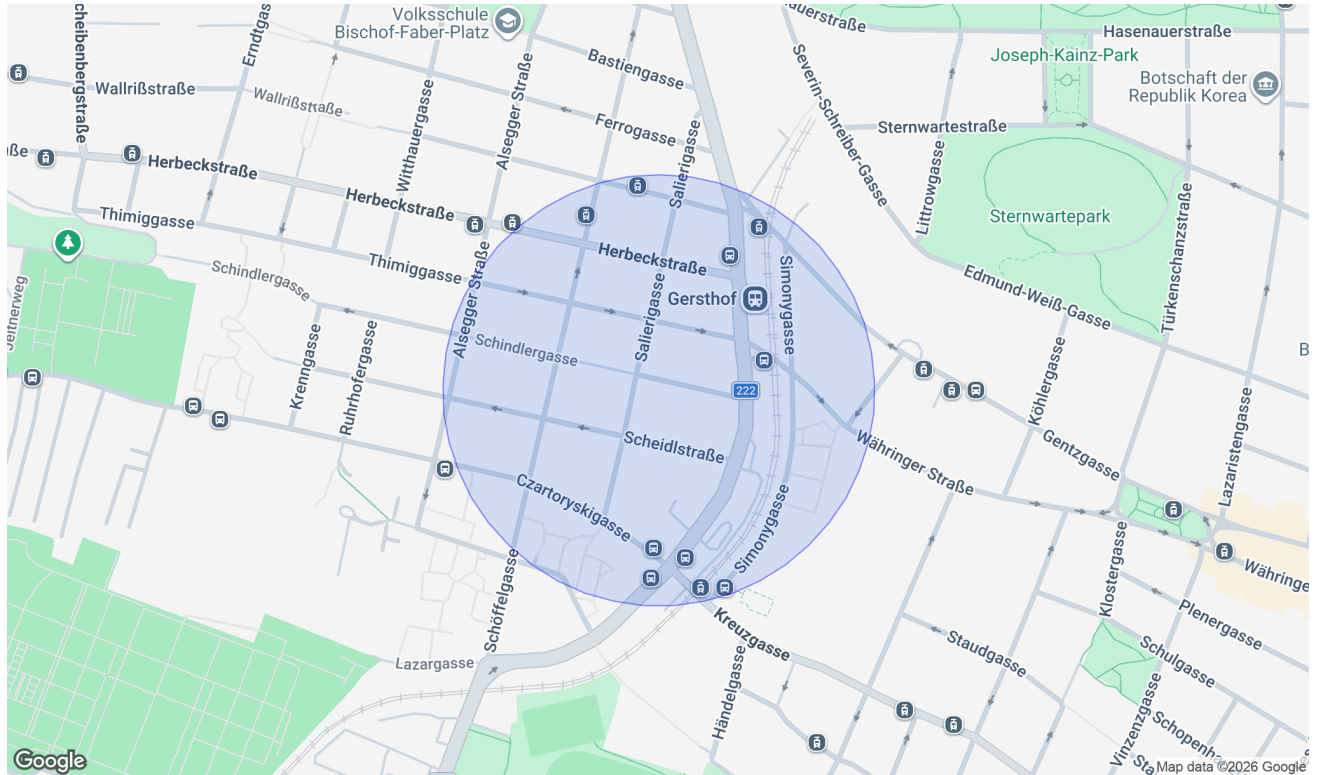
Gesamtmiete:	591,10 €	Kaution:	2.900,00 €
Miete:	455,50 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip
Betriebskosten:	81,00 €		bezahlt der Abgeber die Provision.
Sonstiges:	0,95 €		
Umsatzsteuer:	53,65 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	591,10 €		

Weitere Fotos



Lage

1180 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	1.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.500 m

Verkehr

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

Kinder & Schulen

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

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

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