

1120 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56597

# Am Migazziplatz \*\*\* Nähe U4/U6 Station \*\*\* separate Küchenzeile \*\*\* beim Theresienbad/park



Ihr Ansprechpartner

**Maximilian Michael Zillner, MBA**

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

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

Am Migazziplatz \*\*\* Nähe U4/U6 Station \*\*\* separate  
Küchenzeile \*\*\* beim Theresienbad/park



## Lage

Längenfeldgasse  
Meidlinger Hauptstraße

**Zwischen U4 Station Längenfeldgasse und U6 Station Niederhofstraße - 4. Stock (ohne Lift) - Nähe Schönbrunner Straße - unbefristet**

Ideal für WG's, Pärchen und Singles

## Hardfacts

2-Zimmer + Vorraum (inkl Küchenzeile)

4. Stockwerk (ohne Lift)

ca 58m² Wohnfläche

Gas-Etagenheizung

separates WC

Ausrichtung: Osten

Nähe: Schönbrunner Straße, Längenfeldgasse, Theresienbad

Öffentliche Anbindung: U4/U6 Station Längenfeldgasse, U6 Station Niederhofstraße, Buslinien 12A, 59A und 63A,

Befristung: unbefristet (1,5-Jahre Kündigungsverzicht)

Einlagerungsraum vorhanden

Verfügbarkeit: ab 15.04.2026

## **Wohnung**

Die Wohnung liegt im 4. Stock (Halbstock) eines Altbaus und ist über das Stiegenhaus zu erreichen.

Aufteilung: Zimmer 1, Zimmer 2, Vorraum inkl Küchenzeile, Badezimmer, WC, Kellerabteil

Die Ausstattung der Küche erfolgt nach Rücksprache mit der Hausverwaltung bzw den aktuellen Mietern.

Beheizt wird das Objekt mittels Gas-Etagenheizung.

Die Therme befindet sich im Vorraum

Ein Einlagerungsraum ist ebenfalls vorhanden.

Die Wohnung wird mit einem 1,5-jährigen Kündigungsverzicht vermietet. Danach ist eine Kündigung unter Einhaltung

einer dreimonatigen Kündigungsfrist immer zum Quartalsende möglich.

## **Kostenaufschlüsselung**

Bruttomonatsmiete inkl 10% USt = 697,29 Euro

Kaution = 3.000 Euro

## **Haben wir Ihr Interesse geweckt ?**

**Dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.**

Alle Angaben haben wir vom Eigentümer erhalten. Diese sind daher ohne Gewähr.

**Besuchen sie auch unsere Homepage [WWW.RIWOG.AT](http://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 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. 58 m <sup>2</sup> | Nutzungsart:        | Wohnen                                                                                                         |
| Nutzfläche: | ca. 58 m <sup>2</sup> | Schlüsselfertig:    | Ja                                                                                                             |
|             |                       | Beziehbar:          | 15.04.2026                                                                                                     |
| Etage:      | 4. Etage              | Mietdauer:          | unbefristet                                                                                                    |
| Zimmer:     | 2                     | Kündigungsverzicht: | 2 Jahre                                                                                                        |
| Bäder:      | 1                     | Mobiliar:           | Küche, Bad                                                                                                     |
| WCs:        | 1                     | Heizung:            | Etagenheizung                                                                                                  |
| Keller:     | 1                     |                     |                                                                                                                |
|             |                       | Lagebewertung:      | gut                                                                                                            |
|             |                       | Lärmpegel:          | absolute Ruhelage                                                                                              |
|             |                       | Erschließung:       | vollerschlossen                                                                                                |
|             |                       | Bauart:             | Altbau                                                                                                         |
|             |                       | Baujahr:            | 1900                                                                                                           |
|             |                       | Ausrichtung:        | Osten                                                                                                          |
|             |                       | Energieausweis      |                                                                                                                |
|             |                       | HWB:                |  137,6 kWh/m <sup>2</sup> a |

## Ausstattung

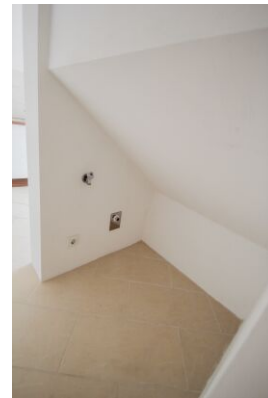
|              |                                                       |            |                             |
|--------------|-------------------------------------------------------|------------|-----------------------------|
| Ausbaustufe: | Schlüsselfertig mit Keller                            | Fernsehen: | Kabel / Satelliten-TV       |
| Boden:       | Fliesen, Parkett                                      | WCs:       | Toilette                    |
| Befeuerung:  | Gas                                                   | Bad:       | Bad mit Fenster, Dusche     |
| Ausblick:    | Stadtblick                                            | Küche:     | Einbauküche                 |
| Fenster:     | Doppel- /<br>Mehrfachverglasung,<br>Kunststofffenster | Extras:    | U-Bahn-Nähe,<br>Fahrradraum |

## Preisinformationen

|                                                 |          |            |                                    |
|-------------------------------------------------|----------|------------|------------------------------------|
| Gesamtmieta:                                    | 697,29 € | Kaution:   | 3.000 Euro                         |
| Miete pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):          | 8,45 €   | Provision: | Gemäß Erstauftraggeberprinzip      |
| Betriebskosten pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.): | 2,47 €   |            | bezahlt der Abgeber die Provision. |
| Miete:                                          | 490,25 € |            |                                    |
| Betriebskosten:                                 | 143,04 € |            |                                    |
| Sonstiges:                                      | 0,67 €   |            |                                    |
| Umsatzsteuer:                                   | 63,33 €  |            |                                    |
| Monatliche Gesamtbelastung:                     | 697,29 € |            |                                    |

## Weitere Fotos

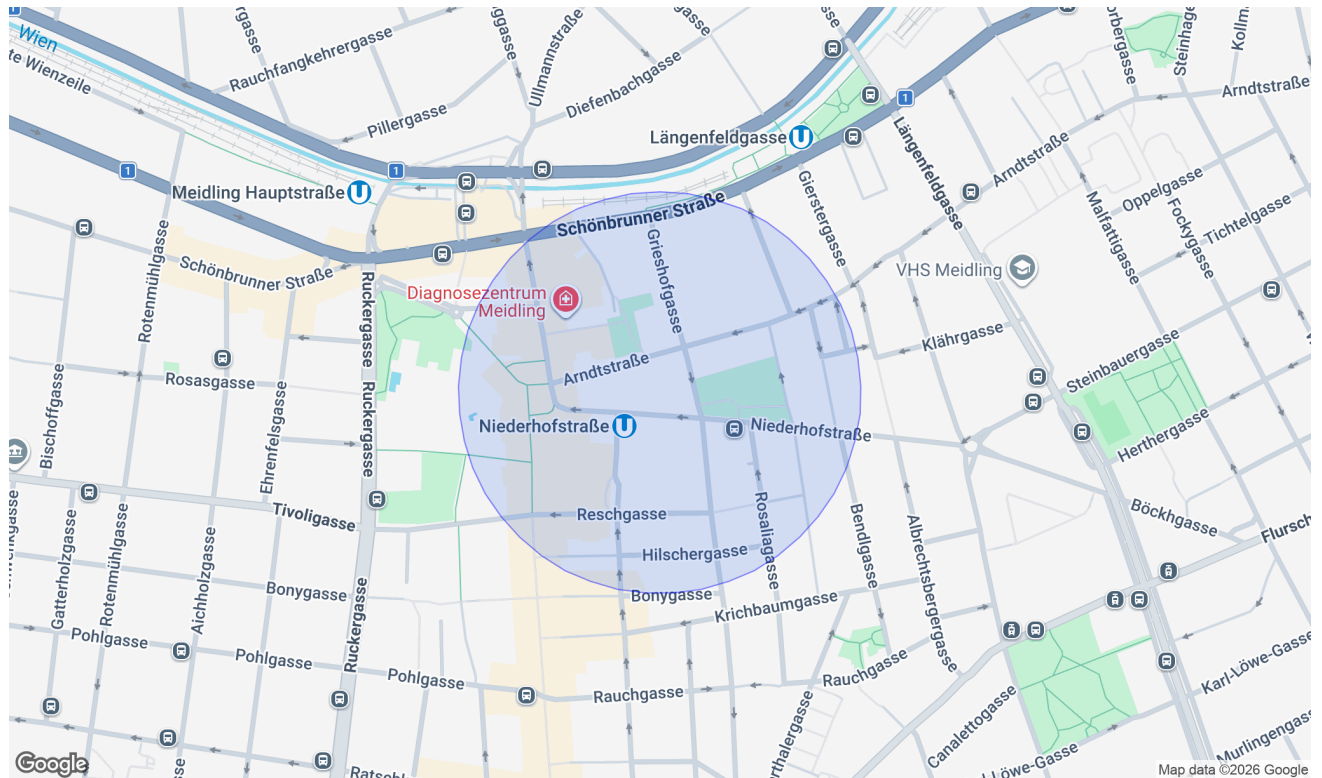






## Lage

1120 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

|             |         |
|-------------|---------|
| Arzt        | 500 m   |
| Apotheke    | 500 m   |
| Klinik      | 500 m   |
| Krankenhaus | 1.500 m |

### Nahversorgung

|                 |       |
|-----------------|-------|
| Supermarkt      | 500 m |
| Bäckerei        | 500 m |
| Einkaufszentrum | 500 m |

### Verkehr

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

### Kinder & Schulen

|               |         |
|---------------|---------|
| Schule        | 500 m   |
| Kindergarten  | 500 m   |
| Universität   | 500 m   |
| Höhere Schule | 1.000 m |

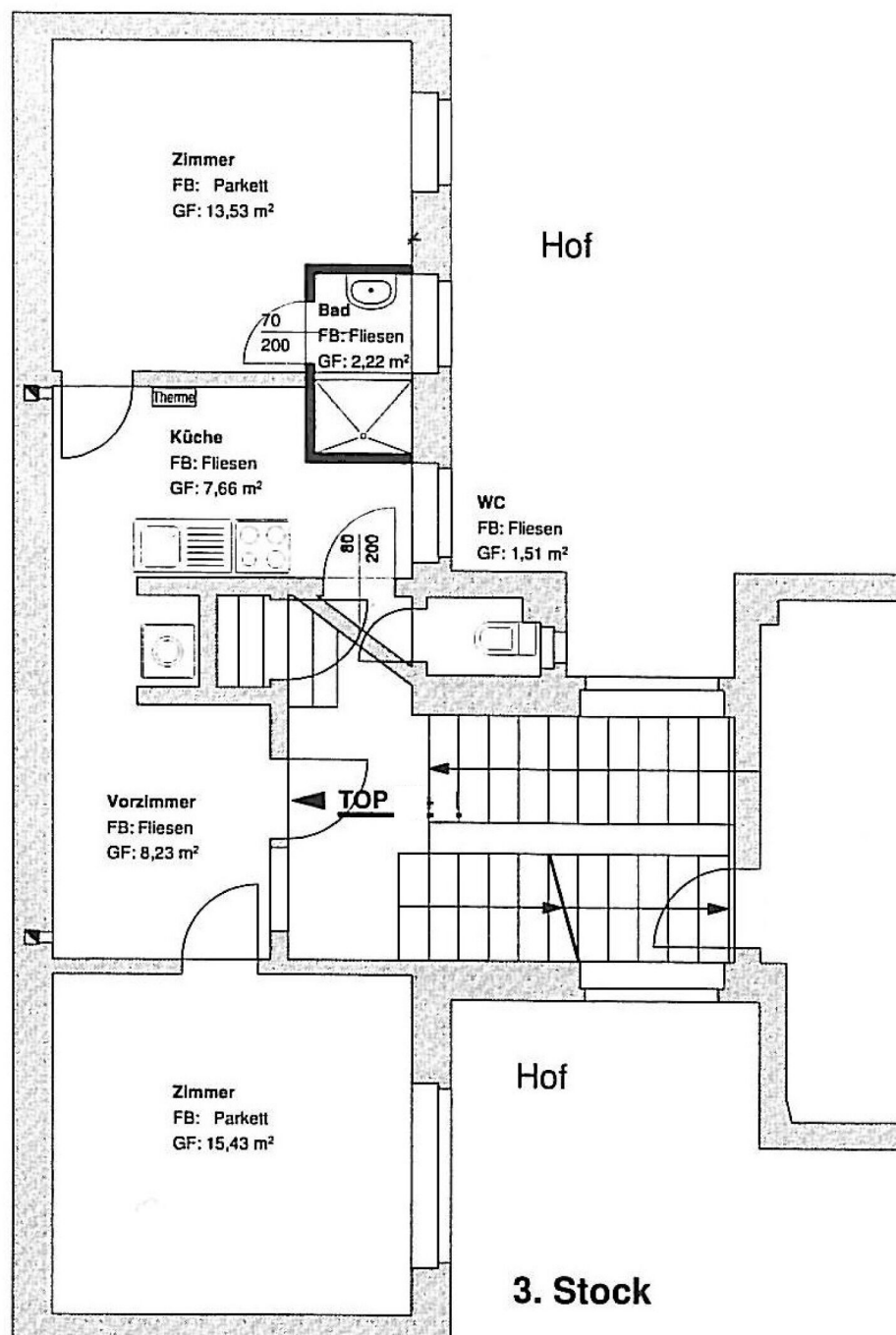
### Sonstige

|             |       |
|-------------|-------|
| Geldautomat | 500 m |
| Bank        | 500 m |
| Post        | 500 m |
| Polizei     | 500 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](mailto:info@awfs.at)