

1170 Wien, Hernals | Wohnung | Objektnummer: 56774

## Nähe S45 Hernals und Kongressbad I separate Küchenzeile I Nähe Hernalser Hauptstraße



Ihr Ansprechpartner

**Maximilian Michael Zillner, MBA**

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

[maximilian.zillner@riwog.at](mailto:maximilian.zillner@riwog.at)

[www.riwog.at](http://www.riwog.at)

Nähe S45 Hernals und Kongressbad | separate Küchenzeile  
| Nähe Hernalser Hauptstraße



**Beim Elterleinplatz \*\*\* Ruhelage \*\*\* 1.Stockwerk \*\*\* 1 Zimmer mit Kabinett und separater Küche  
\*\*\* Nähe Gürtel und U6 Alser Straße**

Ideal für Singles

## Hardfacts

1 Zimmer zzgl 1 Kabinett

separate Küche (Kochnische im Vorraum)

1. Stockwerk (zzgl Hochparterre)

ca 37m<sup>2</sup> Wohnfläche

Elektro-Heizung

Badezimmer

separates WC

Ausrichtung: Nord-Ost

Nähe: Kongressbad, Hernalser Hauptstraße, Liebknechtgasse

Öffentliche Anbindung: S45 Hernals, Straßenbahnlinien 2,43, Buslinie 44A

Befristung: 5 Jahre

Verfügbarkeit: ab 01.08.2026

### **Kostenaufschlüsselung**

Bruttomonatsmiete inkl 10% USt = 557,83 Euro

Kaution = 2.800 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.

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 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Etage:	1. Etage	Schlüsselfertig:	Ja
Zimmer:	2	Beziehbar:	01.08.2026
Bäder:	1	Mietdauer:	5 Jahre
WCs:	1	Mobiliar:	Küche, Bad
		Lagebewertung:	gut
		Lärmpegel:	Beeinträchtigung gegeben
		Erschließung:	vollerschlossen
		Bauart:	Altbau
		Zustand:	vollsanziert
		Baujahr:	1906
		Ausrichtung:	Nordosten

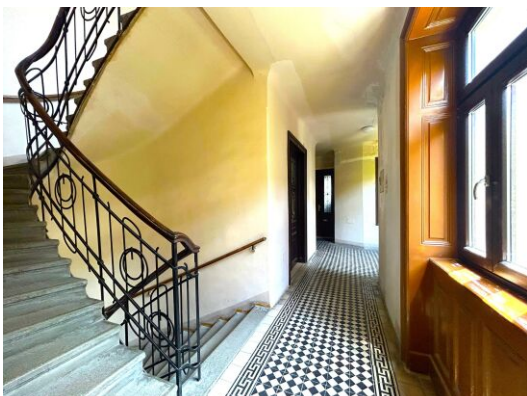
## Ausstattung

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

## Preisinformationen

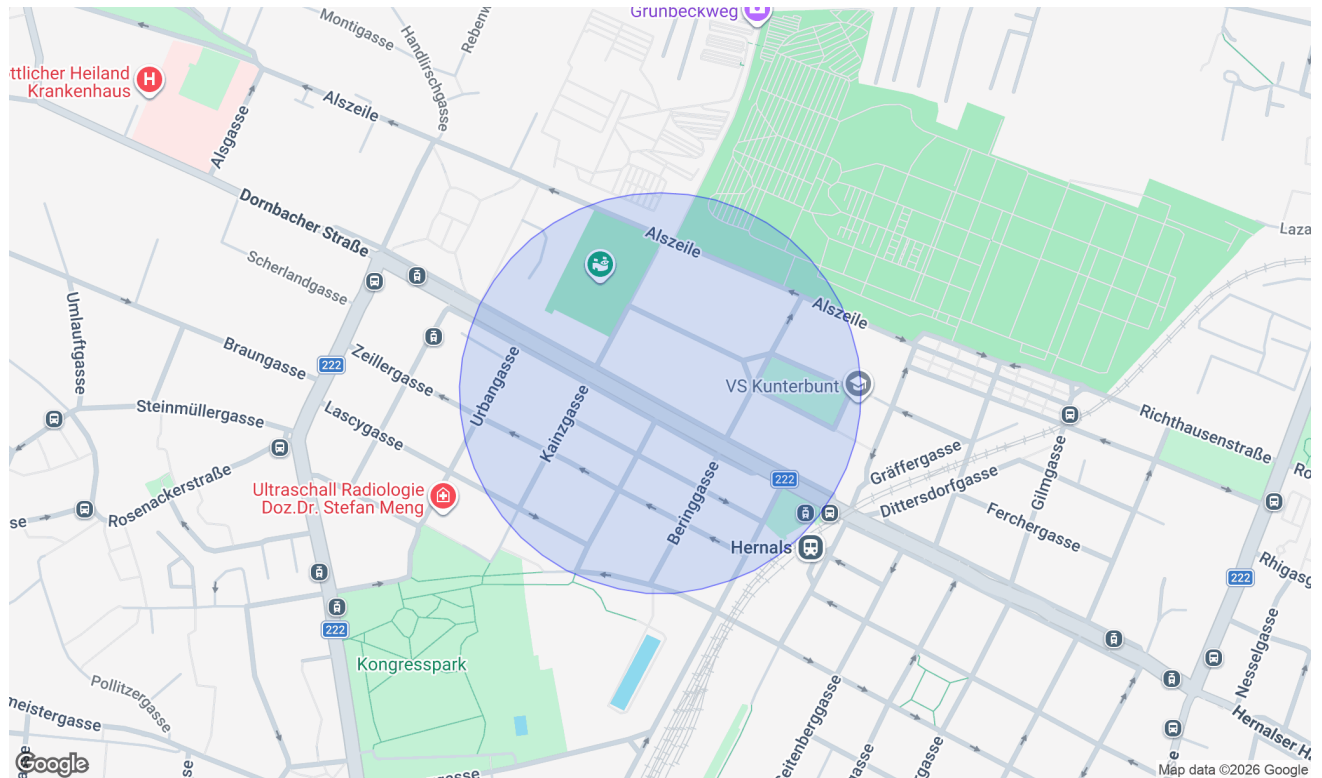
Gesamtmiete:	557,83 €	Kautions:	2.800 Euro
Miete:	419,65 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Betriebskosten:	86,61 €		
Sonstiges:	0,94 €		
Umsatzsteuer:	50,63 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	557,83 €		

## Weitere Fotos



## Lage

1170 Wien, Hernals



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

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

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	4.500 m

### Kinder & Schulen

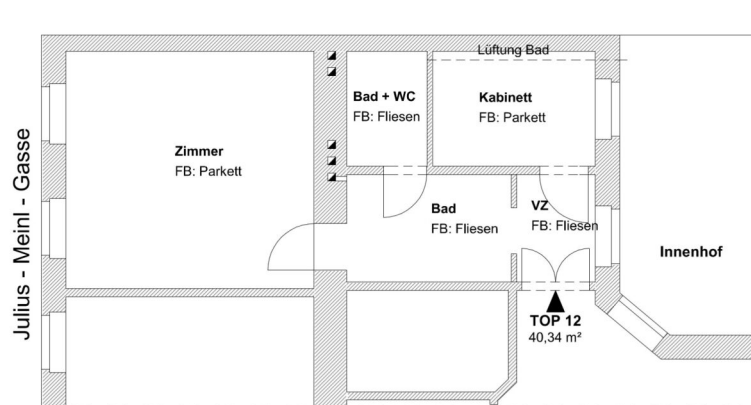
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	2.500 m
Höhere Schule	2.000 m

### Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne

**1170 WIEN, BALDERICHGASSE - TOP 12**

Elektrik NEU  
Gasetagenheizung, Heizkörper Therme NEU  
Wasserzuleitung NEU  
Dusche, Waschbecken und Toilette NEU  
Anschlüsse für Elektro Herd, Spüle und Haushaltsgeräte Neu  
Verfliesung NEU  
Parkettboden Zimmer geschliffen und versiegelt  
Parkettboden Kabinett NEU  
Fenster PVC NEU  
Türen Bestand und NEU  
Malerei und Anstrich NEU

# 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