

1050 Wien, Margareten | Wohnung | Objektnummer: 56816

## 2 Zimmer ALTBAU-UNBEFRISTET beim Park am Hundsturm



Ihr Ansprechpartner

**Joseph Gasteiger-Rabenstein**

+43 650 / 77 77 991

[joseph.gasteiger-rabenstein@riwog.at](mailto:joseph.gasteiger-rabenstein@riwog.at)

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

## 2 Zimmer ALTBAU-UNBEFRISTET beim Park am Hundsturm



### Lage

Park am Hundsturm

Die Wohnung wurde bereits fertig hergerichtet (neu Ausmalen, Parkettboden schleifen und ölen, Badezimmer Fugen/Silikonfugen erneuern, etc.) und kann ab sofort bezogen werden.

### Eckdaten:

- 2 Zimmer (das Schlafzimmer ist vom Wohnzimmer aus zu begehen)
- Vorraum
- separate Küche
- Badezimmer mit Waschtisch, Waschmaschine und Handtuchrockner (Fugen werden wo es notwendig ist erneuert)
- separate Toilette
- Parkettböden (geschliffen und neu geölt)
- Gastagenheizung
- 2. Stockwerk (KEIN LIFT)

### Lage:

1050 Wien, Margaretenstraße 145

**Mietdauer:** unbefristet!

### Miete:

575,68 Nettomiete  
142,50 Betriebskosten  
71,82 USt. (10 %)

-----  
**790,00 Bruttomiete**

**Kautio:** 3 Monatsmieten

### **Anfragen bitte über das Anfrageformular!**

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.

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

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 56,88 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Etage:	2. Etage / 2. Stock (KEIN Lift)	Schlüsselfertig:	Ja
Zimmer:	2	Beziehbar:	1. Juli 2026
Bäder:	1	Mietdauer:	unbefristet
WCs:	1	Mobiliar:	Küche, Bad
		Heizung:	Etagenheizung
		Lagebewertung:	gut
		Lärmpegel:	Ruhelage
		Erschließung:	vollerschlossen
		Bauart:	Altbau
		Zustand:	gepflegt

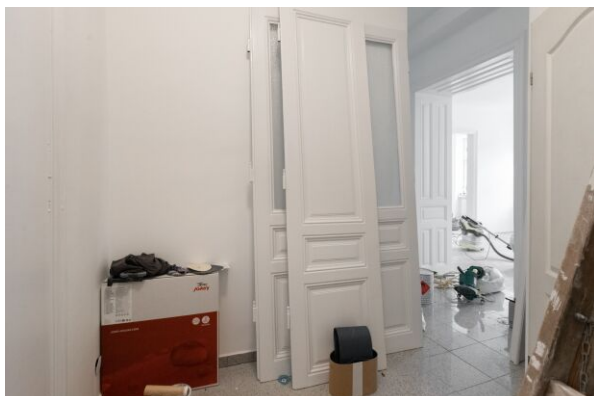
## Ausstattung

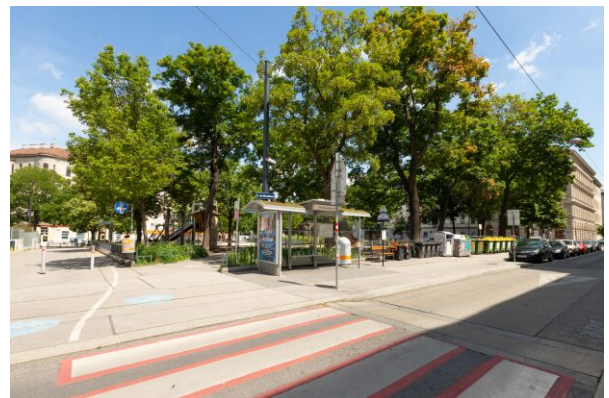
Boden:	Fliesen, Parkett	Bad:	Badewanne
Befeuerung:	Gas	Küche:	Einbauküche
Fenster:	Doppel- / Mehrfachverglasung		

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	790,00 €	Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
Miete:	575,68 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Betriebskosten:	142,50 €		
Umsatzsteuer:	71,82 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	790,00 €		

## Weitere Fotos

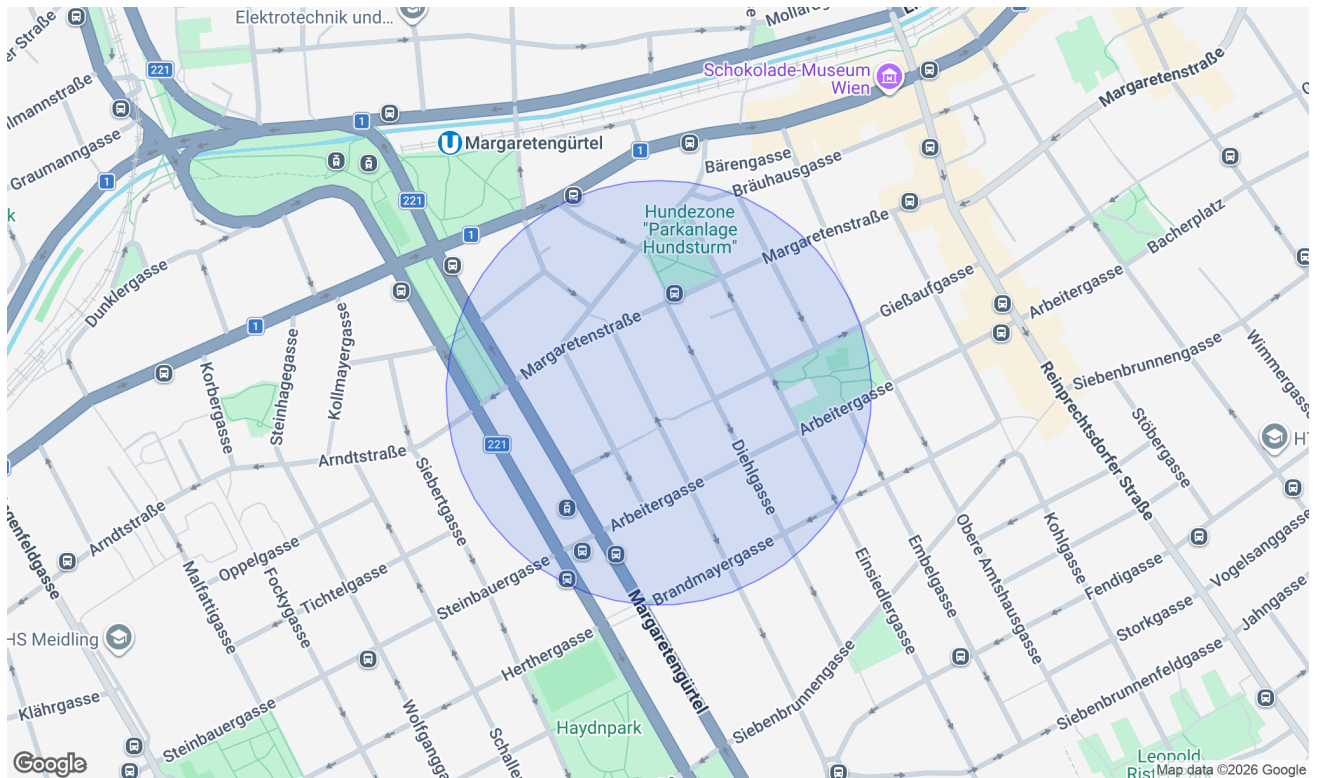






## Lage

1050 Wien, Margareten



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

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

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.500 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	4.000 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	500 m
Polizei	1.000 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