

**SEHR HELLE, PROVISIONSFREIE, UNBEFRISTETE 121m<sup>2</sup>  
3-ZIMMER-WOHNUNG IN BESTER WÄHRINGER  
RUHELAGE ZU MIETEN!**



**Objektnummer: 338618576**  
**Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	121,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Gesamtmiete</b>	1.895,60 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.554,85 €
<b>Kaltmiete</b>	1.723,27 €
<b>Betriebskosten:</b>	168,42 €
<b>USt.:</b>	172,33 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



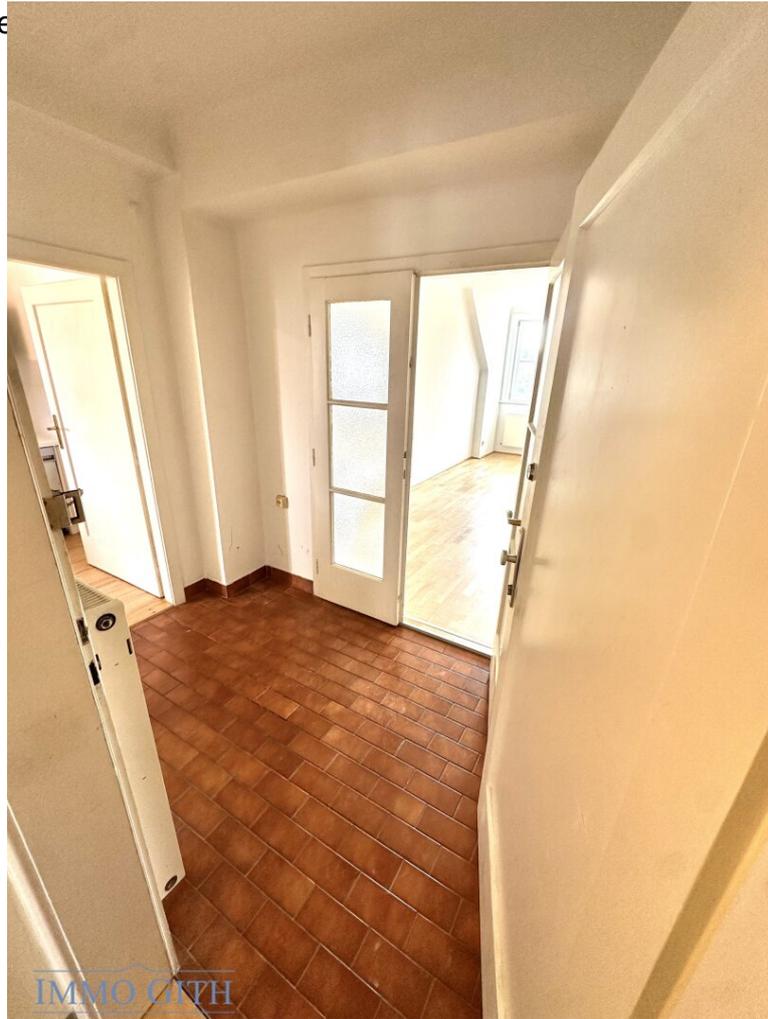
**LL.B. (WU), zertifizierter Maklerassistent Stefan Tupy**

IMMO-GITH GmbH  
Kriegsherrgasse 7  
2380 Perchtoldsdorf

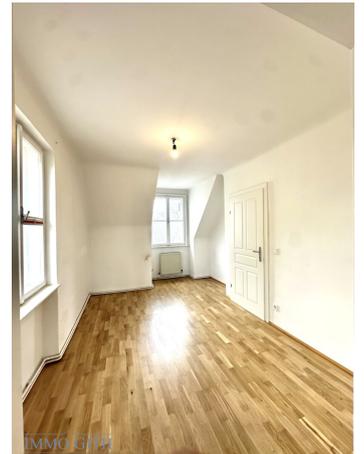
T +43 664 26 20 703  
H +43 664 26 20 703

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur









IMMO GITH



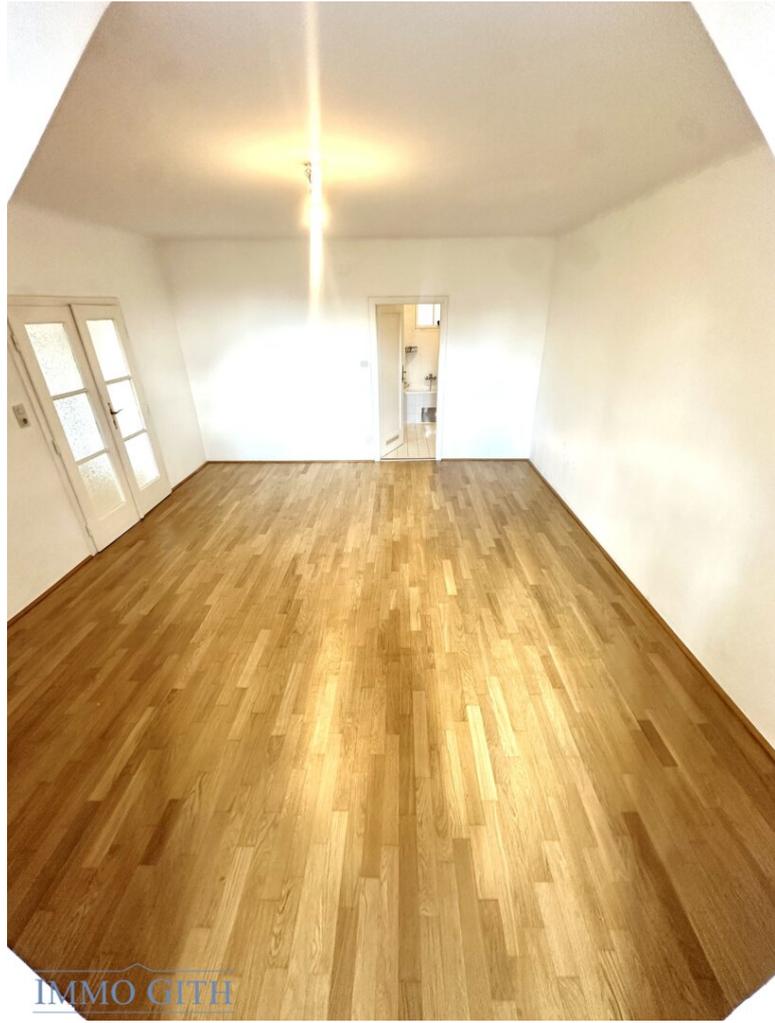
IMMO GITH



IMMO GITH







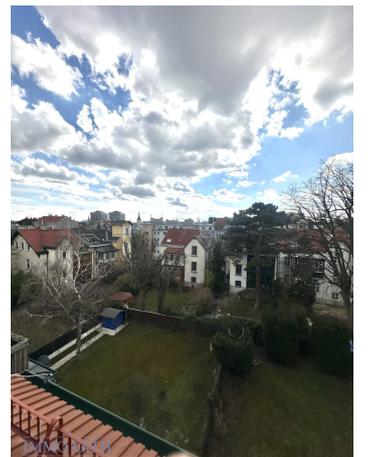
IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH















## Objektbeschreibung

### **SEHR HELLE, PROVISIONSFREIE, UNBEFRISTETE 121m<sup>2</sup> 3-ZIMMER-WOHNUNG IN BESTER WÄHRINGER RUHELAGE ZU MIETEN!**

Eine ca. **121 m<sup>2</sup> große, lichtdurchflutete und gepflegte Altbauwohnung** kommt in der **besonders ruhigen und sicheren** Anton-Franck-Gasse im **schönen und naturnahen 18. Wiener Gemeindebezirk** nahe des **Türkenschanzparks** zur Vermietung.

Diese großzügige Wohnung entstand durch die **Zusammenlegung zweier Einheiten** und bietet daher eine besonders flexible Raumaufteilung. Sie eignet sich sowohl als **stilvolle Privatwohnung** als auch ideal für eine **Praxis** oder **Kanzlei**.

Die Wohnung befindet sich im **3. Stock** und bietet **2** großzügige **Eingangsbereiche**, **1** großes **Wohnzimmer**, **2** geräumige **Schlafzimmer bzw. Bürozimmer**, **1** separate **Küche**, **2** moderne **Bäder** mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss sowie **2 getrennte WCs**.

Edler **Parkettboden** und stilvolle **Fliesen** verleihen der Wohnung eine zeitlose Eleganz.

#### **Beste Lage & ausgezeichnete Infrastruktur:**

Die Wohnung befindet sich in einer **besonders sicheren und gehobenen Wohngegend**, direkt gegenüber der israelischen Botschaft. Alle wichtigen **Nahversorger** sind in wenigen Minuten erreichbar. Die **U-Bahn-Stationen Währinger Straße und Nußdorfer Straße** sind fußläufig schnell erreichbar, ebenso der **Gersthofener Bahnhof**. Zudem befinden sich zahlreiche Parks wie der **Türkenschanzpark, Sternwartepark und Währinger Park** in unmittelbarer Nähe und bieten hervorragende Erholungsmöglichkeiten.

Eine servicierte **Gasetagenheizung** sorgt für Warmwasser und Heizung, und ein **Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum.

**Die Wohnung wird UNBEFRISTET vermietet!**

**Gesamtmiete (inkl. BK + USt.) beträgt € 1.895,60**

*Kaution: 3 Bruttomonatsmieten*

*Provision: € 0,-!*

Ich freue mich auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme.

Stefan Tupy: [stefan.tupy@immo-gith.at](mailto:stefan.tupy@immo-gith.at) oder 0664/ 262 07 03

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap