

**Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit kleinem Balkon in
zentraler Lage – ab Mai 2025 verfügbar**



Objektnummer: 5681

Eine Immobilie von Fermoso Immobilienreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,44 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,06
Gesamtmiete	1.410,00 €
Kaltmiete (netto)	1.112,85 €
Kaltmiete	1.281,81 €
Betriebskosten:	168,96 €
USt.:	128,19 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

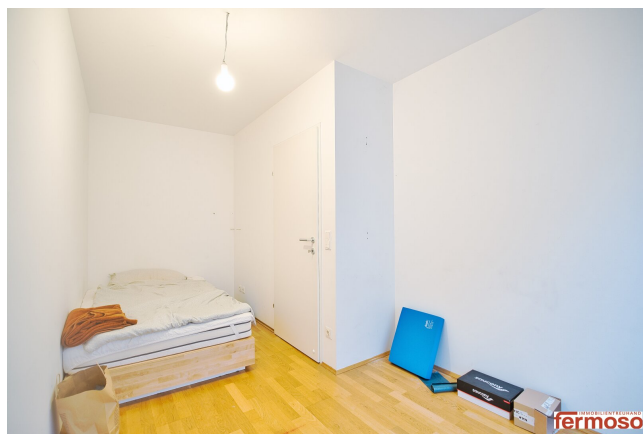
Ihr Ansprechpartner



Thomas Froschauer

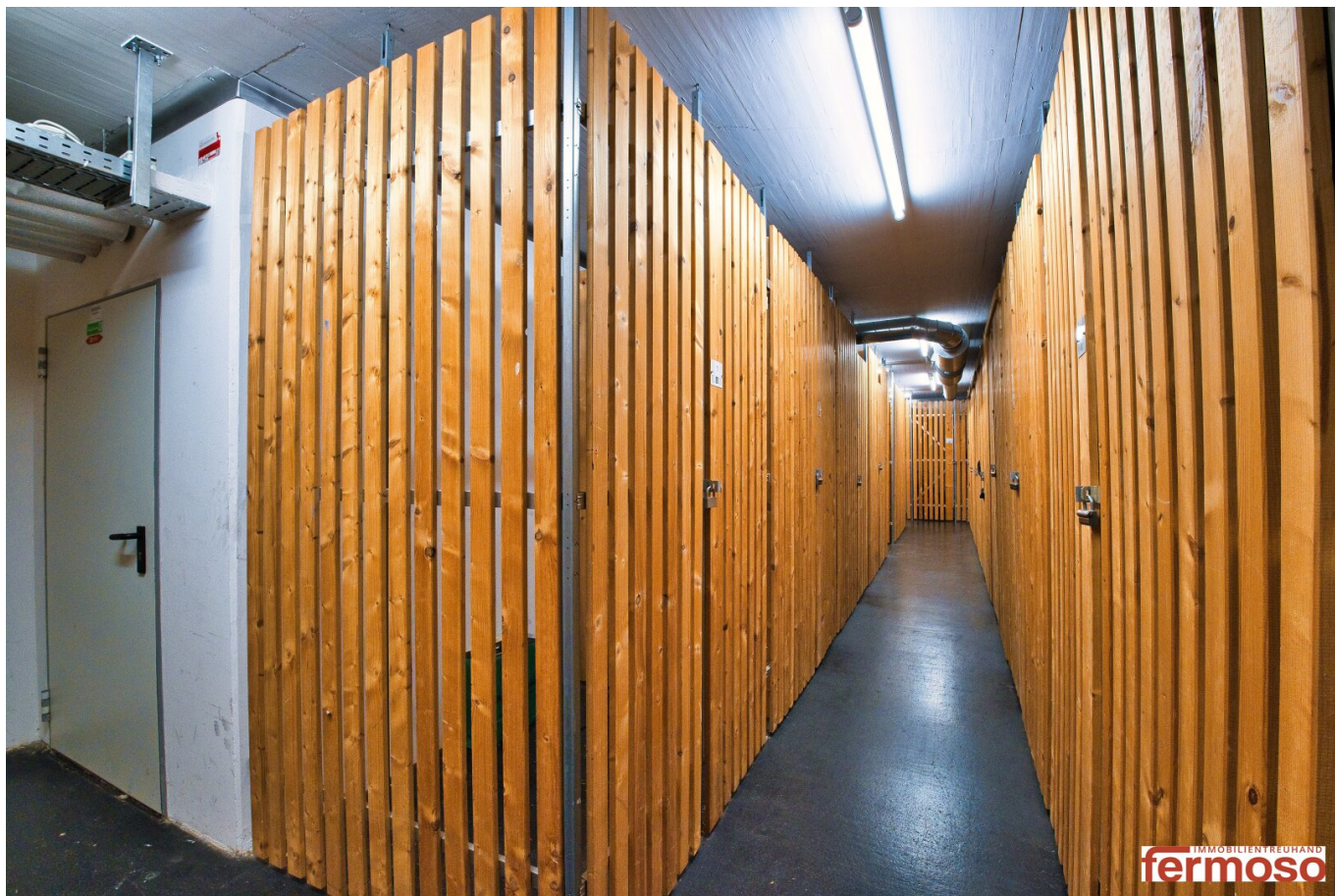
Fermoso Immobilienreuehand GmbH
Erdbergstrasse 52-60/Stiege 3/Top 10







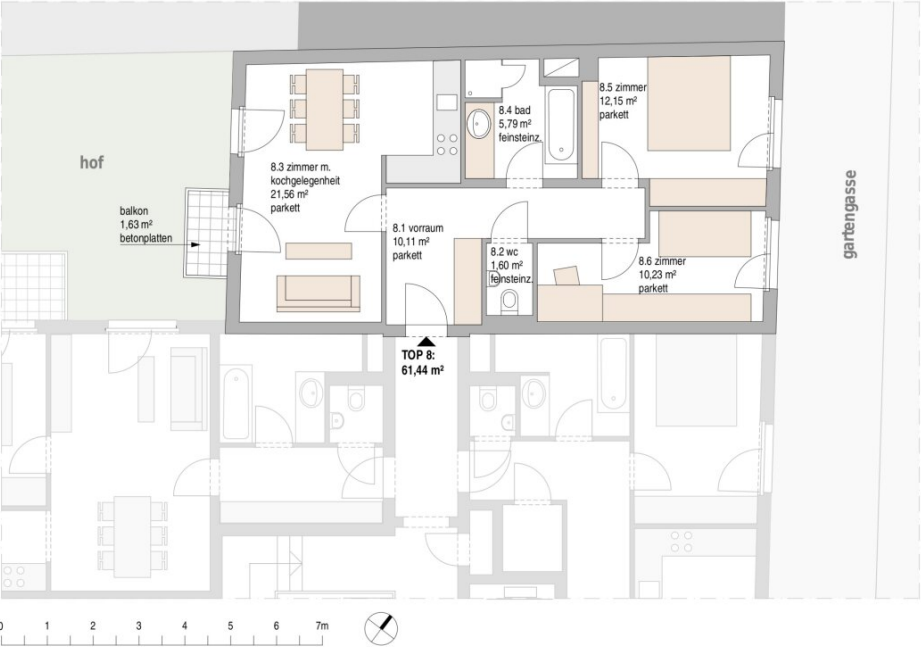




GARTENGASSE 1, 1050 Wien - STIEGE 2 TOP 8

version 090514

2.OG



STG 2 TOP 8 - nutzflächen

8.1 vorraum	10,11 m²
8.2 wc	1,60 m²
8.3 zimmer m. kochgel.	21,56 m²
8.4 bad	5,79 m²
8.5 zimmer	12,15 m²
8.6 zimmer	10,23 m²
gesamt	61,44 m²
balkon	1,63 m²
gesamt außenanlagen	1,63 m²



planung + örtliche bauaufsicht
architekten rudolf gitschthaler, hannes aichholzer - 1010 wien, maria theresienstrasse 22/12, tel 01/3156877-0, fax dw -33, architekten@gitschthaler.aichholzer.at, www.gitschthaler.aichholzer.at

Objektbeschreibung

Hier eröffnet sich die Möglichkeit zur Anmietung einer tollen 3-Zimmer Wohnung in Wien-Margareten, welche sich sowohl für Singles, Pärchen, kleine Familien oder WG´s eignet.

Die Wohnung steht ab Mai 2025 zur Anmietung bereit. Vermietet wird sie unmöbliert (außer Küche).

Adresse: Gartengasse 1, 1050 Wien

Stockwerk: 2. Liftstock

Verfügbarkeit: ab Mai 2025

Wohnfläche: 61,44 m²

Balkon: 1,63 m² (hofseitig, mit Betonplatten)

Zimmer: 3

Miete: 1.410 Euro inkl. BK

Raumaufteilung:

- **Vorraum:** 10,11 m² – zentral begehbar
- **Wohnzimmer mit Küche:** 21,56 m² – großzügiger Wohn-/Essbereich mit Parkett
- **Zimmer 1:** 12,15 m² – ideal als Schlafzimmer
- **Zimmer 2:** 10,23 m² – z. B. als Büro oder Gästezimmer nutzbar
- **Bad:** 5,79 m² – mit Badewanne und Dusche
- **WC:** 1,60 m² – separat begehbar
- **Balkon:** 1,63 m² – hofseitig und ruhig gelegen

Highlights:

- Helle, freundliche Räume mit Parkettböden
- Durchdachter Grundriss – ideal auch für WGs
- Hofseitiger Balkon
- Neubau mit Lift
- **Voll ausgestattete Einbauküche** mit modernen Geräten
- **Badezimmer mit Badewanne und Dusche**
- WC und Bad getrennt

Lage & Umgebung:

Die Wohnung befindet sich in absolut zentraler Lage im Herzen des 5. Bezirks – **Margareten**. Dieser Bezirk erfreut sich großer Beliebtheit bei Jung und Alt: Er ist urban, lebendig, multikulturell und zugleich angenehm ruhig in den Wohnstraßen.

In unmittelbarer Umgebung findest du alles, was du zum Leben brauchst: Supermärkte, Cafés, Restaurants, Apotheken, Fitnessstudios und Parks. Die **Siebenbrunnengasse**, der **Margaretenplatz** und der beliebte **Naschmarkt** sind schnell erreichbar. Auch zur **Mariahilfer Straße** oder in die **Innenstadt** gelangst du in wenigen Minuten.

Öffentliche Anbindung:

Die Wohnung ist ideal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden:

- **U4 Station Pilgramgasse** oder **Margaretengürtel** – ca. 7 Minuten zu Fuß
- **Buslinien 12A, 14A, 59A** – wenige Gehminuten entfernt
- **Schnelle Verbindung zur Innenstadt** (Karlsplatz in ca. 10 Min)
- Direkte Anbindung zum Hauptbahnhof und zur TU Wien

Fazit:

Diese Wohnung ist perfekt für alle, die urbanes Wohnen in einer modernen, ruhigen Umgebung schätzen. Ob Single, Paar, Familie oder WG – hier findest du ein Zuhause mit Wohlfühlfaktor mitten in Wien!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap