

**SONNIGER ALTBAUFLAIR beim Kutschkermarkt | U-Bahn  
Nähe | Schubertpark | Aumannplatz | Aufzug vorhanden |  
ruhige Seitengasse**



**Objektnummer: 15706**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	72,98 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.350,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	930,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.227,27 €
<b>Betriebskosten:</b>	297,27 €
<b>USt.:</b>	122,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



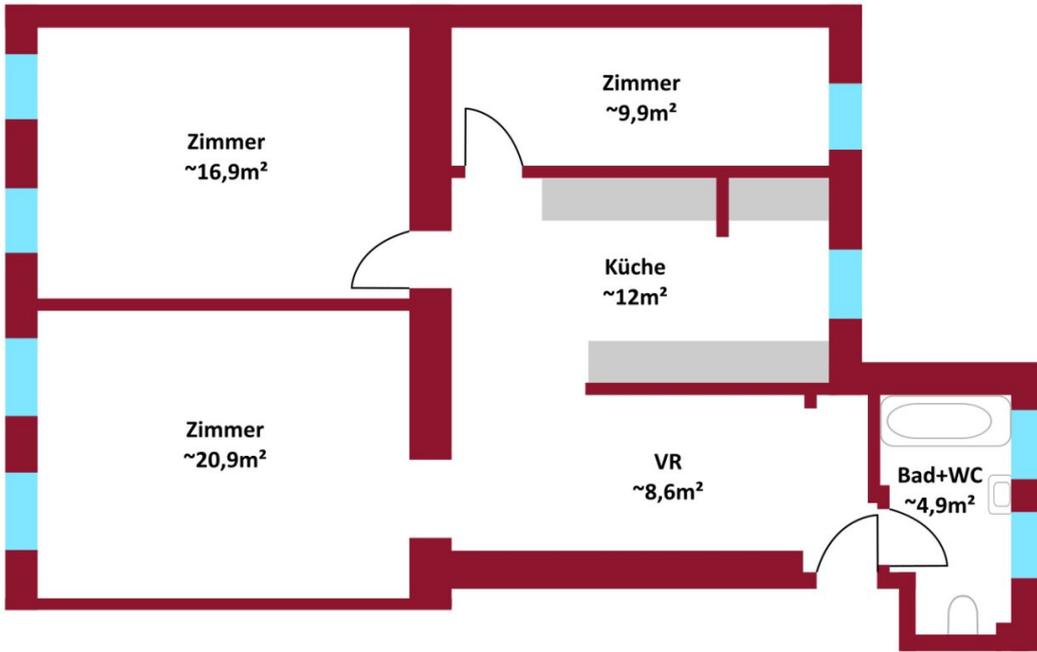
**Elina Strautmane**

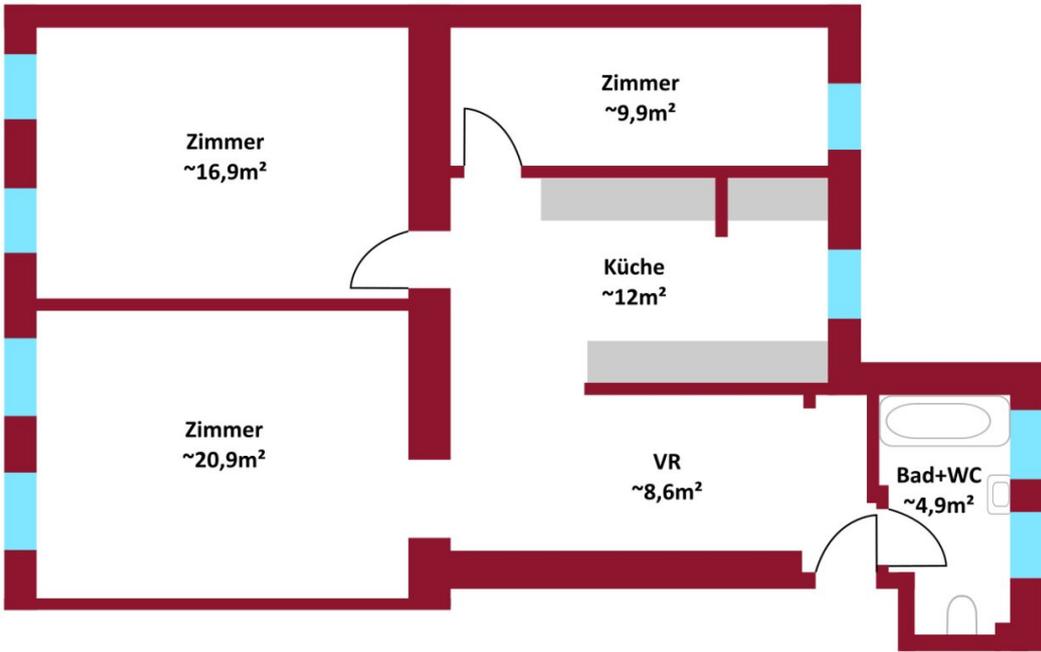
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 1 3709098  
H +43 660 3956969









## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im Herzen von Währing, einem der beliebtesten Wohnbezirke Wiens. Der charmante Kutschkermarkt, zahlreiche Cafés, Bäckereien und Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie U-Bahn und Straßenbahn Stationen sind nur wenige Schritte entfernt.

Diese sonnige 3-Zimmer-Wohnung bietet ein **angenehmes Wohngefühl** in lichtdurchfluteten Räumen und überzeugt mit einem durchdachten, **funktionalen Grundriss**. Auf ca. 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie ein **großzügiger Wohnbereich**, zwei **ruhige Schlafzimmer**, eine separate Küche sowie ein gepflegtes **Bad mit Badewanne und Tageslicht** und ein **getrenntes WC**. Ob als Paar, kleine Familie oder anspruchsvoller Single – diese Wohnung bietet die perfekte Kombination aus Helligkeit, Raum und Lage.

Die Wohnung wurde kürzlich umfassend renoviert und verfügt über eine **vollausgestattete Küche** mit Geschirrspüler, Waschmaschine und Trockner. Auch ein Lift ist im Haus vorhanden und sorgt für komfortablen Zugang zur Wohnung.

Die Wohnung liegt in einer **ruhigen Seitengasse** und ist dennoch bestens an das öffentliche Verkehrsnetz sowie Einkaufsmöglichkeiten angebunden. Öffentliche **Anbindung sowie Straßenbahnlinie 40 & 41 und die U6 Station Währinger Straße** liegen in Gehweite. Auch Parks und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

**Die 2 Zi. Wohnung teilt sich wie folgt auf:**

- Vorraum, ca. 8,6 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer, ca. 20,9 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1, ca. 16,9 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2, ca. 9,9 m<sup>2</sup>
- Küche, ca. 12 m<sup>2</sup>
- Badezimmer + WC, ca. 4,9 m<sup>2</sup>

### **Weitere Attribute der Wohnung:**

- Einbauküche mit einer Waschmaschine und einem Trockner
- hervorragende Lage beim Kutschkermarkt
- U-Bahn Nähe
- Badezimmer mit Badewanne und Tageslicht
- separates WC
- Aufzug

### **Kostenübersicht:**

**Monatlich Gesamtmiete Wohnung:** 1350,-- Euro inkl. Betriebskosten, USt.

**Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten

**Mietdauer:** Befristung auf 3 Jahre

Die Wohnung ist ab **1.05.2025** verfügbar

### **Einkaufsmöglichkeiten:**

Spar ca. 550m

Hofer ca. 700m

Billa ca. 750m

**Verkehrsanbindung:**

Aumannplatz ca. 290m

Martinstrasse ca. 300m, 40, 41

Währinger Strasse ca. 850m, U6

Wien Gersthof ca. 1km, S45

**Bildungseinrichtungen:**

Kindergruppe Springinkerl ca. 550m

Kindergarten Sonnenschein ca. 600m

Volksschule Cottagegasse ca. 110m

Volksschule Schulgasse ca. 400m

Bundesrealgymnasium Schopenhauerstraße 18, ca. 500m

Bundesgymnasium 18 Klostergasse, ca. 600m

**Freizeit:**

Schubertpark ca. 100m

Aumannplatz ca. 300m

Kutschkermarkt ca. 650m

**Gerne steht Ihnen Frau Elina Strautmene für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0660 3956 969](tel:06603956969) zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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 <500m

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 <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap