

**Business Apartment – Flexible Kurzzeitwohnung in 1160
Wien – 2 Zimmer, unmöbliert (max. 6 Monate)**



Objektnummer: 1837/68

Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	52,99 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 136,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,96
Gesamtmiete	990,00 €
Kaltmiete (netto)	837,69 €
Kaltmiete	976,15 €
Betriebskosten:	138,46 €
USt.:	13,85 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Lucas Taufer

ImmoRebellen GmbH
Jägerstraße 12/19

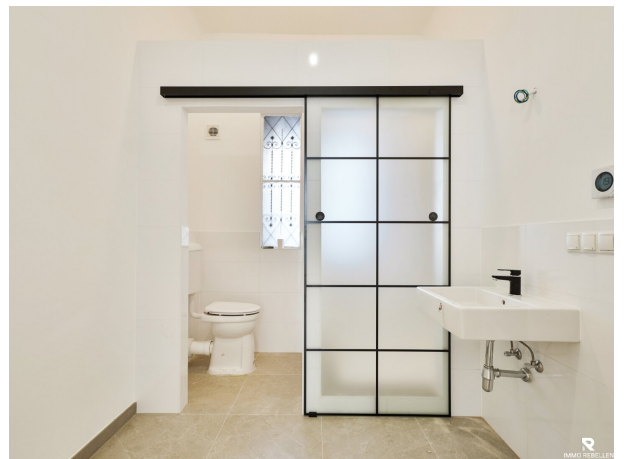




IMMO REBELLEN

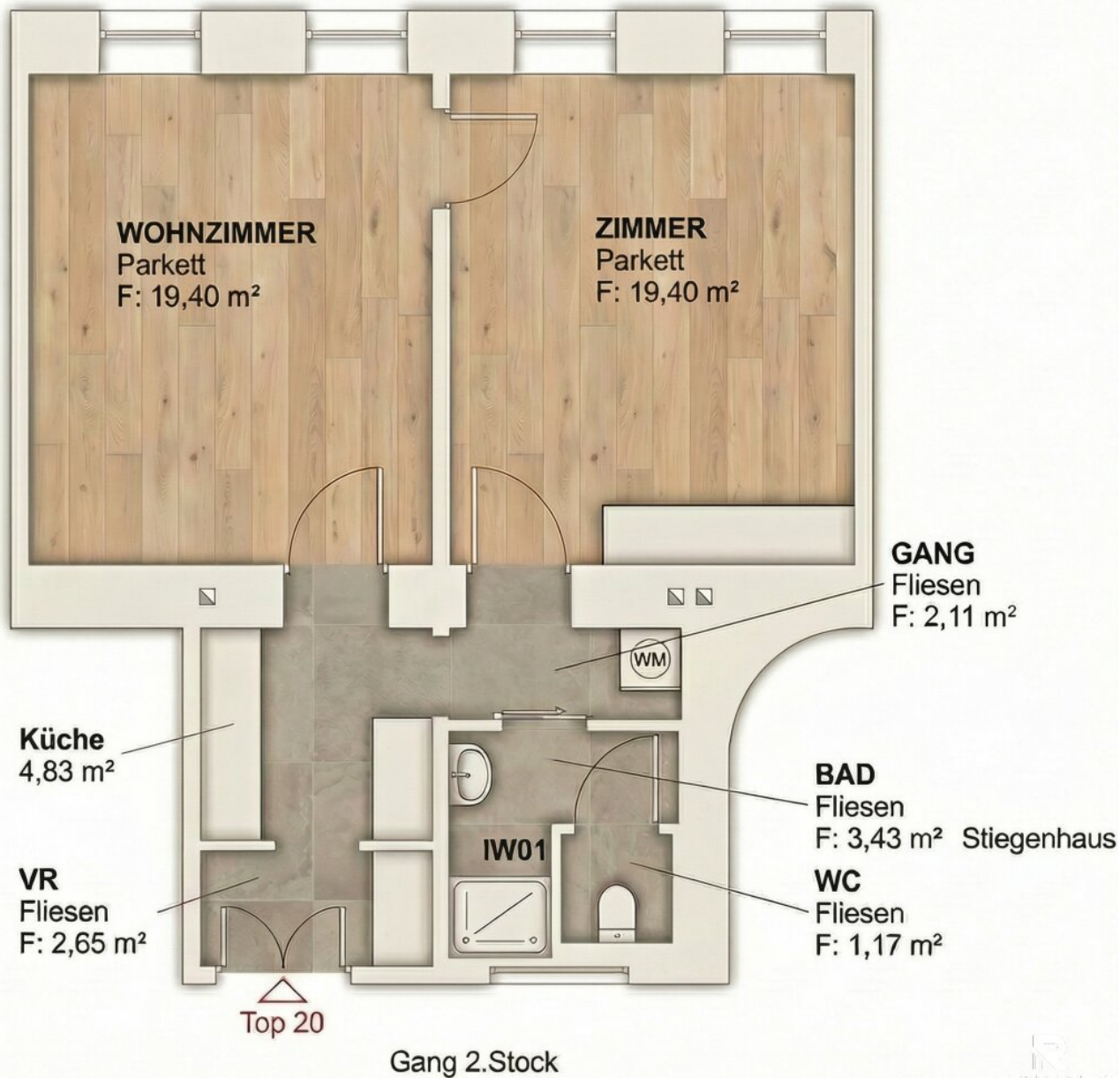


IMMO REBELLEN



IMMO REBELLEN





Objektbeschreibung

Frisch renovierte 2-Zimmer-Altbauwohnung in 1160 Wien – ideal für temporäres Wohnen (max. 6 Monate)

Ruhiges, sonniges Zuhause in Wien – **direkt an einem Park**, zwischen **U3 Ottakring** und **Klinik Ottakring**.

Diese charmante Altbauwohnung mit **52,99 m²** im 16. Wiener Gemeindebezirk steht **befristet für maximal 6 Monate** zur Verfügung und richtet sich gezielt an Personen, die **vorübergehend in Wien arbeiten und leben**.

Besonders geeignet für temporären Aufenthalt:

- Krankenhauspersonal, Ärzt:innen und Pflegekräfte
- Künstler:innen, Kreative und Kulturschaffende
- Projektmitarbeitende, Expats und Berater:innen
- Personen in beruflichen Übergangsphasen
- Paare oder **2er-WGs**

Die Wohnung im Überblick

- **52,99 m² Wohnfläche**
- **2 große Zimmer (je ca. 20 m²)**
- Separate Küche
- Badezimmer mit Dusche & Waschmaschinenanschluss

- Separates WC
- **2. Stock, südseitig (sehr hell)**
- Gepflegter Altbau (**Gründerzeithaus, kein Lift**)
- **Kein Gas – Elektro-/Infrarotheizung**

Die Wohnung wird **unmöbliert inkl. Küche** übergeben.

Wohngefühl

Klassischer Wiener Altbau mit ca. 4 m Raumhöhe, viel Licht und großzügigem Raumgefühl.

Die **südseitige Lage** sorgt für eine helle Atmosphäre – **Park direkt vor der Tür**, Wienerwald in der Nähe.

Lage & Infrastruktur

- **U3 Ottakring in unmittelbarer Nähe**
- **Klinik Ottakring ca. 250 m**
- Nahversorgung & Gastronomie fußläufig
- **Park direkt vor dem Haus**
- **Ca. 20 Minuten ins Stadtzentrum**

Mietkonditionen

- **Miete: 990 € (inkl. Betriebskosten)**
- **Kaution: ca. 2 Monatsmieten (abhängig von der Mietdauer)**
- **Provisionsfrei**
- **Exkl. Strom (Heizung)**

Mietdauer & Rahmenbedingungen

- **Maximal 6 Monate (keine Verlängerung)**
- **Nur für vorübergehenden Aufenthalt**
- **Keine Haustiere**
- **Ruhige Hausgemeinschaft**

Rechtlicher Hinweis (sehr wichtig!):

Die Wohnung wird **ausschließlich für vorübergehende Nutzung vermietet**, daher handelt es sich um eine **Vollausnahme vom MRG ? Anwendung des ABGB.**

ENGLISCH VERSION

Newly Renovated 2-Room Apartment in 1160 Vienna – Ideal for Temporary Stays (max. 6 months)

Quiet, sunny home in Vienna – **directly next to a park**, between **U3 Ottakring and Klinik Ottakring**.

This charming period apartment (**52.99 m²**) in Vienna's 16th district is available for a **fixed term of up to 6 months** and is specifically designed for people who are **temporarily living and working in Vienna**.

Particularly suitable for:

- Medical professionals (doctors, nurses, hospital staff)
- Artists, creatives and cultural professionals
- Project-based workers, consultants and expats
- Individuals in transitional or relocation phases
- Couples or **2-person shared flats (WG)**

Apartment Overview

- **52.99 m² living space**
- **2 spacious rooms (approx. 20 m² each)**
- Separate kitchen
- Bathroom with shower & washing machine connection
- Separate toilet
- **2nd floor, south-facing (bright and sunny)**

- Well-maintained period building (**no elevator**)
- **Electric / infrared heating (no gas)**

The apartment is rented **unfurnished (including kitchen)**.

Some images are digitally staged for illustration purposes.

Living Experience

Classic Viennese period charm with approx. 4 m ceiling height, abundant natural light and a generous sense of space.

The **south-facing orientation** creates a bright atmosphere, while the **park directly outside** adds calm and balance.

Location & Infrastructure

- **U3 Ottakring within walking distance**
- **Klinik Ottakring nearby** – ideal for medical staff
- Shops, restaurants & daily amenities nearby
- **Park directly in front of the building**
- Approx. **20 minutes to Vienna city center**

Rental Conditions

- **Rent: 990 € (incl. operating costs)**
- **Deposit: around 2 Months rent (depending on the length of the stay)**

- **No agency fee**
- Excl. electricity (heating)

Lease Terms & Conditions

- **Maximum 6 months (no extension)**
- **Strictly for temporary stays**
- No pets
- Quiet residential building

Legal Notice (very important):

The apartment is rented **exclusively for temporary use**, therefore it qualifies as a **full exemption from the Austrian Tenancy Act (MRG) ? governed solely by the ABGB.**

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://immobellen.service.immo/registrieren/de) - <https://immobellen.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 <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap