

Traumhafte 4-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse beim Augarten



Objektnummer: 96860

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Herminengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,10 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	D 107,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,52
Gesamtmiete	2.790,00 €
Kaltmiete (netto)	2.203,27 €
Kaltmiete	2.536,36 €
Betriebskosten:	333,09 €
USt.:	253,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

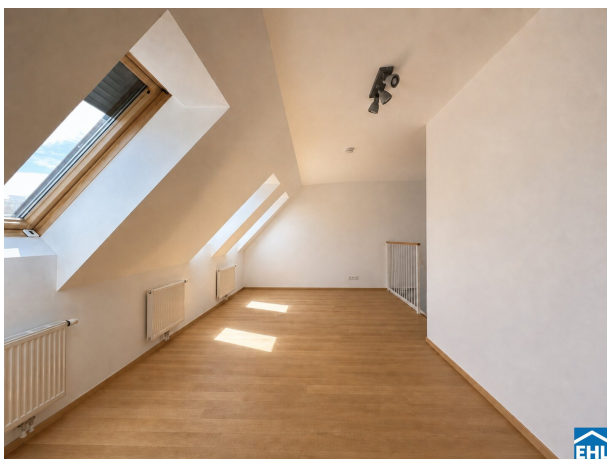
Ihr Ansprechpartner



Helena Rohrauer

EHL Wohnen GmbH









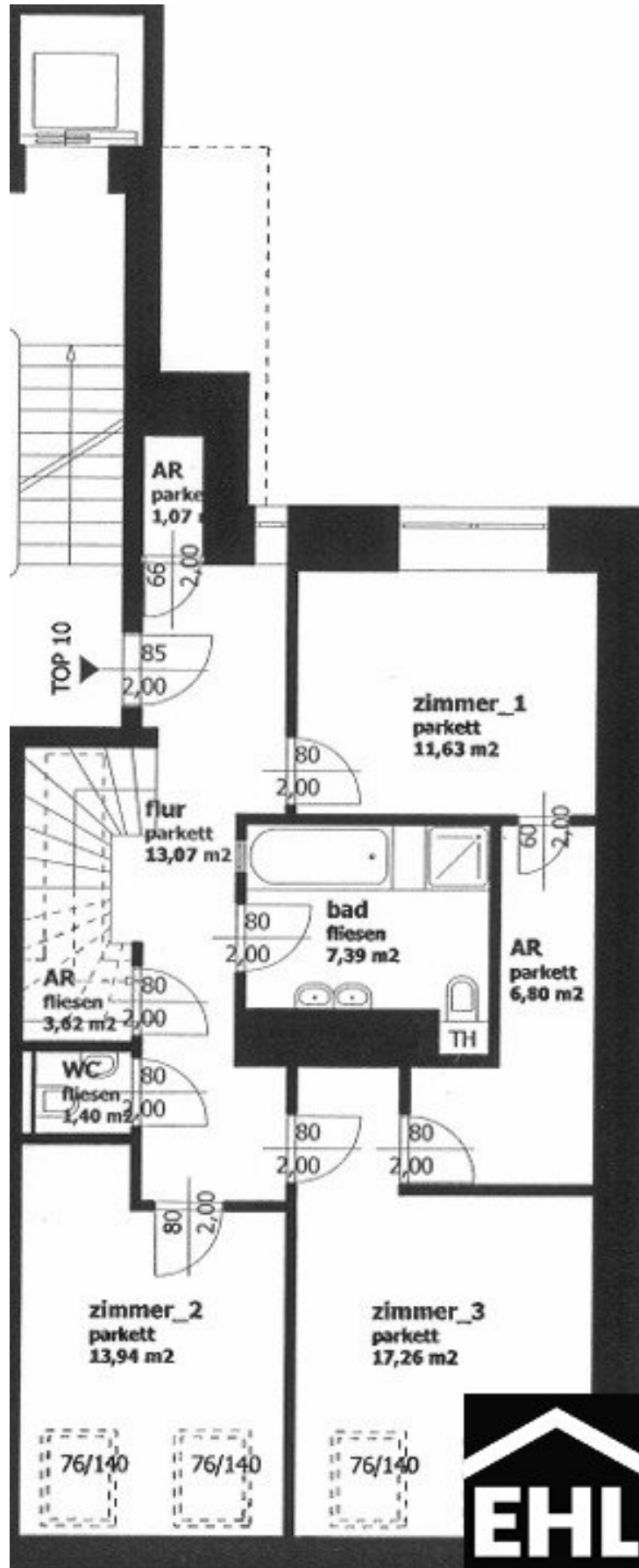


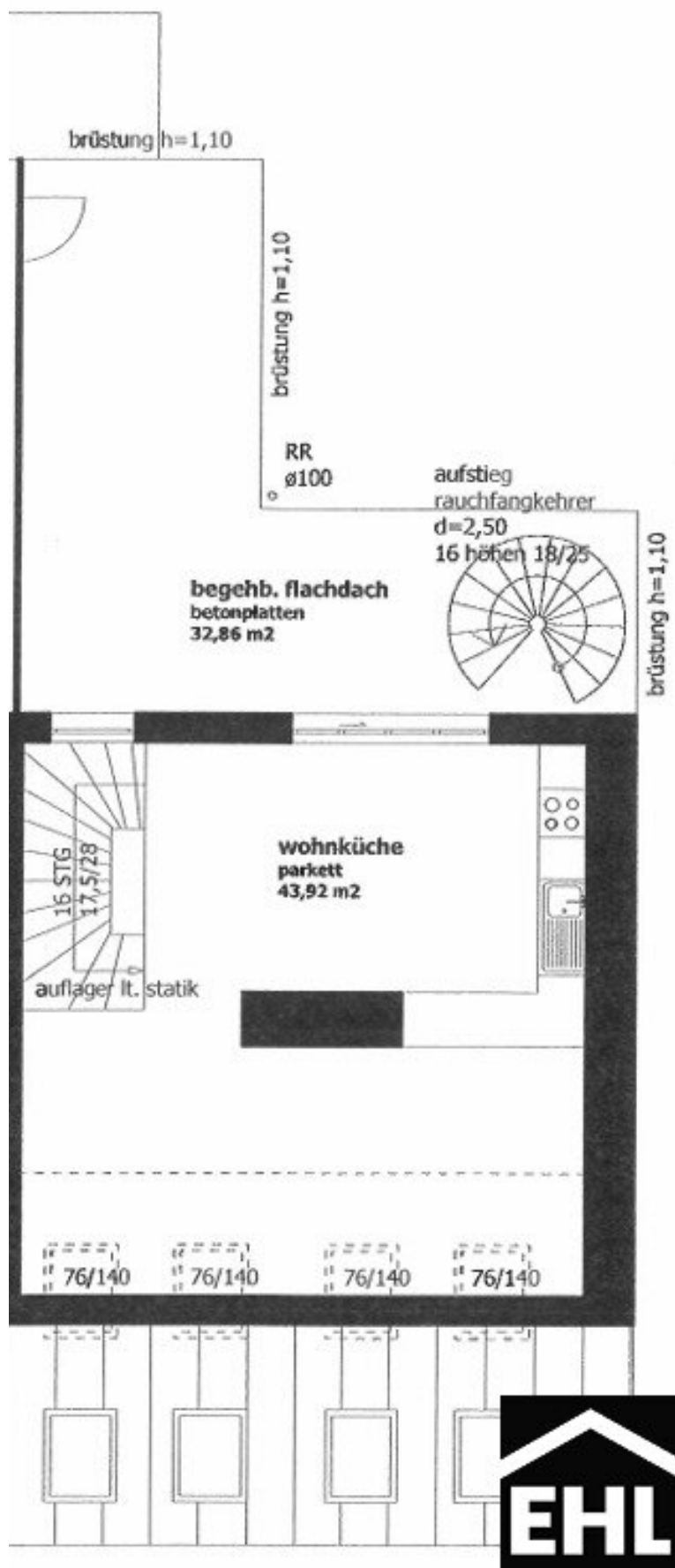












Objektbeschreibung

Traumhafte 4-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse beim Augarten

Die Herminengasse befindet sich in attraktiver Wohnlage im beliebten 2. Wiener Gemeindebezirk und vereint urbanes Leben, ausgezeichnete Infrastruktur und hohe Lebensqualität. Besonders die Nähe zum Augarten macht diese Lage äußerst begehrt: Die weitläufige Parkanlage lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Grünen ein und ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Auch die Donaukanal-Promenade ist rasch erreichbar und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten sowie eine große Auswahl an Restaurants, Cafés und Bars. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zudem vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Schulen und Kindergärten – der tägliche Bedarf ist somit bequem abgedeckt.

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoß eines stilvollen Altbaus und erstreckt sich über zwei Ebenen. Sie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein besonderes Wohnambiente.

In der unteren Ebene befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer. Zwei der Zimmer sind durch einen begehbaren Schrank- bzw. Abstellraum miteinander verbunden. Ergänzt wird diese Etage durch ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC, ein separates Gäste-WC sowie zwei weitere praktische Abstellräume, von denen einer über einen Waschmaschinenanschluss verfügt.

Über eine Treppe gelangt man in die obere Wohnebene mit großzügigem Wohnbereich und teilweise offener Küche. Der helle Wohnraum schafft eine angenehme Atmosphäre und bietet direkten Zugang zur wunderschönen Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Ausstattung:

- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Parkettböden in den Wohnräumen, Fliesen in den Nassräumen
- Fenster mit Doppelverglasung
- innenliegender oder elektrischer außenliegender Sonnenschutz (je nach Ausrichtung)

- Großzügige Terrasse mit Blick in den Innenhof
- Zugang zur oberen Terrasse über eine Wendeltreppe
- Kellerabteil vorhanden

Zusätzlich bietet das Haus einen Lift, einen Fahrradraum sowie einen Müllraum. Der Lift bringt Sie bequem in den Halbstock, sodass zur Wohnung nur noch ca. 14 Stufen zu gehen sind.

Öffentliche Anbindung:

- U-Bahn: U2 & U4 (Schottenring) Ausgang Herminengasse - keine 2 Minuten!
- Buslinie: 5A (Karmelitermarkt)
- Straßenbahnlinie 1,2, 31

Beziehbar: 01.08.2026

Befristung: 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Nebenkosten: 3BMM Kautions, Vertragserrichtungskosten

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <250m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.