



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 139025

erstellt am : 22.03.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:947.23€

Straße:

1180 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

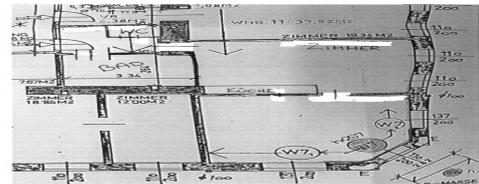
Philipp Schneider

Tel:

[schneider@thurner-realitaeten.at](mailto:schneider@thurner-realitaeten.at)

Wohnfläche: 59.46m<sup>2</sup>

## Helle 59m<sup>2</sup> Altbauwohnung, 2 Zimmer mit Einbauküche in 1180 Wien zu mieten



Ruhige & helle 2-Zimmer Wohnung im 1. Stockwerk in der Kreuzgasse

Diese liebevoll vollsanierte 2-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen auf großzügigen 59,46 m<sup>2</sup> modernen Wohnkomfort und eine unschlagbare Lage.

Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Materialien. Der elegante Parkettboden verleiht den Räumen eine warme Atmosphäre, während die stilvollen Fliesen im Badezimmer für eine zeitgemäße Note sorgen. Die moderne Einbauküche (ohne Geschirrspüler) ist nicht nur funktional, sondern auch ein echter Blickfang.

Das sehr geräumige Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet, sodass Sie sich nach einem langen Tag in der Stadt wunderbar entspannen können.

Die erstklassige Verkehrsanbindung rundet das Angebot perfekt ab. Mit Bus, U-Bahn und Straßenbahn in unmittelbarer Nähe sind Sie in kürzester Zeit an Ihrem Ziel. Ob Sie zur Arbeit pendeln, Freunde besuchen oder die Stadt erkunden möchten ? hier sind Sie immer bestens angebunden.

Für nur 1.113,30 € monatlich könnte diese Traumwohnung schon bald Ihr neues Zuhause sein. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

#### Allgemeine Beschreibung

In besonders verkehrsgünstiger Lage des 18. Bezirks - U-Bahn fußläufig erreichbar - wird diese helle 2 Zimmer Wohnung eines schönen Altbaus mit Lift zur Vermietung angeboten.

#### Raumaufteilung:

- Vorzimmer
- WC
- Wohnküche
- Schlafzimmer

#### Lage:

Das Objekt befindet sich im 18. Wiener Gemeindebezirk. Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten zusammen mit der öffentlichen Verkehrsanbindung eine hervorragende Infrastruktur. Es gibt mehrere Kindergärten und Schulen in der Umgebung. Das AKH und der Währinger Gürtel sind ebenfalls nicht weit entfernt.

Mit der Straßenbahnlinie 42 - die Station Eduardgasse ist in 1 Minute fußläufig zu erreichen - gelangt man in wenigen Minuten zur U-Bahnlinie U6 Station "Michelbeuern AKH".

#### Öffentliche Verkehrsmittel

- Straßenbahnlinie 42
- U-Bahn U6

#### Konditionen

Die Wohnung wird vorerst auf 4 Jahre befristet vermietet.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

-----

Für eine unverbindliche Besichtigung:

Kontaktieren Sie Herrn Philipp Schneider persönlich unter +43 660 222 98 25 oder unter [schneider@thurner-realitaeten.at](mailto:schneider@thurner-realitaeten.at).

Unser Büro erreichen Sie unter [office@thurner-realitaeten.at](mailto:office@thurner-realitaeten.at).

Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber, bedingt durch regelmäßige Geschäftsbeziehungen, wird hingewiesen.

Maklervereinbarung: Wir ersuchen um Verständnis, dass wir bei Anfragen zur Objektadresse, bzw. Besichtigungstermin aufgrund neuer gesetzlicher Bestimmungen Unterlagen erst dann zusenden können, wenn Sie vorab bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer schriftlichen Anfrage mit vollständiger Angabe des Namens, Anschrift und Telefonnummer ein E-Mail, in dem Sie diese Punkte bestätigen müssen.

Haftungsausschluss: Wir weisen darauf hin, dass sämtliche Daten im vorliegenden Angebot sowie die von unserem Büro an Sie weitergegebenen Auskünfte, vom Eigentümer der Immobilie zur Verfügung gestellt wurden. Ebenso sind Informationen von Dritten (z.B. behördliche Informationen) eingeholt worden, auch für diese können wir unsererseits keinerlei Haftung für deren uneingeschränkte Richtigkeit übernehmen.

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 &lt;500m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;500m  
Krankenhaus &lt;500m  
Kinder &lt;500m  
Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;1.000m  
Höhere Schule &lt;1.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;1.000m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;500m  
Bank &lt;500m  
Post &lt;500m  
Polizei &lt;500m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
U-Bahn &lt;500m  
Straßenbahn &lt;500m  
Bahnhof &lt;500m  
Autobahnanschluss &lt;3.000m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 59.46m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Gas,

hwbwert: 54.9m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.61m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 947.23€

Nebenkosten: 208.23€

## Kontaktinformationen

Vorname: Philipp

Nachname: Schneider

E-Mail: [schneider@thurner-realitaeten.at](mailto:schneider@thurner-realitaeten.at)