



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 165553

erstellt am : 09.08.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:1540.91€

Straße: Anton-Freunschlag-Gasse

1230 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Markus Verner

Tel:

markus.verner@impuls-immobilien.a

Wohnfläche: 101m<sup>2</sup>

## Wohlfühlwohnung mit 4 Zimmern | Terrasse mit Beschattung | Klima | zentral begehbar & ruhig gelegen



IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zur ANMIETUNG an:  
Hochwertige, helle 4-Zimmer Wohnung mit TOP Grundriss, Terrasse mit elektrischer Markise,  
Klimaanlage, zentral begehbar, ruhig gelegen  
HERZLICH WILLKOMMEN ...

... in dieser wunderschönen Mietwohnung in einem sehr kleinen, feinen Wohnbauprojekt im  
schönen Siebenhirten.

ÜBER DIE WOHNUNG  
DIE ECKDATEN

Wohnung im Dachgeschoß mit 4 Zimmern  
ca. 101 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche  
Räume zentral begehbar  
großzügiges Wohnzimmer mit einer offenen Küche und Speis  
3 ruhige Schlafzimmer  
vollausgestattetes Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss  
separates WC mit Handwaschbecken  
Terrasse mit ca. 9 m<sup>2</sup>  
Klimaanlage im WZ und Vorraum  
Einbaumöbel  
Möblierung kann gerne übernommen werden  
Kellerabteil  
Garage im Haus (Stellplätze müssen separat angemietet werden)

## DIE WOHNUNG

Der großzügige Vorraum dieser Wohnung empfängt Sie mit viel Platz zum Ankommen sowie maßgefertigten Einbaumöbeln. Von hier aus sind alle Räume zentral begehbar. In der Nähe des Eingangsbereichs befindet sich ein separates WC mit Handwaschbecken. Direkt daneben liegt das hochwertig ausgestattete Badezimmer, das mit Waschtisch samt wunderschönem Unterbauschrank, einer Badewanne, einem Sprossen-Handtuchwärmer sowie Waschmaschinenanschluss keine Wünsche offenlässt. Auf der gegenüberliegenden Seite des Bads eröffnet sich das rund 31 m<sup>2</sup> große, einladende Wohn-Esszimmer mit einer modernen, offenen Küche. Diese ist neuwertig, voll ausgestattet und bietet mit der angrenzenden Speis zusätzlichen Stauraum ? ideal für die praktische Alltagsorganisation.

Ein besonderes Highlight ist die ca. 9 m<sup>2</sup> große, westseitige Terrasse, die Sie direkt vom Wohnbereich aus betreten. Hier lassen sich die letzten Sonnenstrahlen des Tages in vollen Zügen genießen ? sei es bei einem Glas Wein oder einem entspannten Abendessen im Freien. Eine elektrische Markise sorgt bei Bedarf für angenehmen Schatten.

Vom Vorraum aus gelangen Sie zudem in drei gut geschnittene Schlafzimmer mit ca. 14 m<sup>2</sup>, 15 m<sup>2</sup> und 17 m<sup>2</sup>. Alle Räume sind mit großen Dachflächenfenstern mit elektrischen Außenrollläden ausgestattet und bieten dadurch ein helles, freundliches Wohnklima sowie flexible Nutzungsmöglichkeiten ? vom Kinder- über Arbeits- bis hin zum Master-Schlafzimmer.

Die monatliche Miete inklusive Betriebskosten und Steuern beträgt EUR 1.695,--.

Hinzu kommen noch alle verbrauchsabhängigen Kosten (Heizung, Warmwasser, Strom, Internet,...), wobei aktuell die monatlichen Kosten für Warmwasser und Heizung rd. EUR 140,-- betragen.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann über die Hausverwaltung optional nach Verfügbarkeit angemietet werden.

## DAS WOHNHAUS

Das gesamte Wohnprojekt umfasst lediglich 9 Wohneinheiten und bietet dadurch ein angenehmes privates Wohngefühl.

Das Wohnhaus bietet zusätzlich

praktischen 3 m<sup>2</sup> großen Einlagerungsraum  
Fahrrad- und Kinderwagenraum  
Aufzug

## DIE LAGE

Genießen Sie pure Lebensqualität in City-Nähe. Die Wohnung liegt in der ruhigen und wenig

befahrenen Anton-Freundschlag-Gasse, unweit des Knoten Vösendorf. Durch die gute Anbindung an die Südbahn, sind Sie in wenigen Minuten auf der Tangente oder mittels Triesterstraße direkt in der City.

Auch öffentlich genießen Sie eine gute Anbindung. Die U6 ist in nur 10 Gehminuten erreichbar und bringt sie in weniger als 15 Minuten zum Bahnhof Wien Meidling, zur U4 Längenfeldgasse oder zum Westbahnhof mit U3 und S-Bahn.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind direkt vor der Haustüre fußläufig zu erreichen. Darüber hinaus steht Ihnen die 5 Minuten entfernte SCS mit über 330 Shops und einem umfangreichen Gastronomie-Angebot und Kino zur Verfügung.

Und wenn es Sie einmal nach Erholung dürstet: In nur einer Viertelstunde sind sie im Schlosspark Laxenburg, in der Seegrotte Hinterbrühl, im Lainzer Tiergarten oder im Naturpark Sparbach.

Für Sportbegeisterte in 5 Minuten zu Fuß: Am Petersbach entlang über den Kellerberg joggen oder Tennisspielen im TC Siebenhirten.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Trafik, Restaurants, Ärzte...) sind in unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten erreichbar!

**INTERESSIERT?**

Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin

oder unter [office@impuls-immobilien.at](mailto:office@impuls-immobilien.at) bzw. 0650/8566764 für Rückfragen aller Art zur Verfügung!

**WIR FREUEN UNS AUF IHRE ANFRAGE!**

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

## Eckdaten

Wohnfläche: 101m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 30.9m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.28m<sup>2</sup>

fgeeklasse: A++m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 1540.91€

Nebenkosten: 267.84€

## Kontaktinformationen

Vorname: Markus

Nachname: Verner

E-Mail: markus.verner@impuls-immobilien.at