



Inserat ID: 192653

erstellt am : 20.12.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:708.35€

Straße:

1190 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 37.47m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Ulrike Krempl

Tel: +43 664 4264022

uk@novel-real.at

## NÄHE HOHE WARTE - HELLE UND RUHIGE WOHNUNG MIT GARTENNUTZUNG



Zur Vermietung gelangt eine wunderschöne, helle und renovierte 1-Zimmer-Neubauwohnung mit Gemeinschaftsgarten in einem der beliebtesten Vierteln des 19. Bezirkes - nahe der Hohen Warte und der Heiligenstädter Straße. Die Lage besticht nicht nur durch die sehr gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung, sondern auch durch die Nähe zu den traumhaften Grünanlagen des Wertheimstein-, des Setagaya- und des Heiligenstädter Parks.

Diese ruhige 37 m<sup>2</sup> Wohnung liegt hof- und südseitig in einem gepflegten und thermisch sanierten Neubau-Wohnhaus. Dem Mieter steht auch ein eigenes, großes Kellerabteil, sowie eine Waschküche, ein Fahrradabstellraum und ein idyllischer Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung

zur Verfügung.

Auf Wunsch können auch Möbel des Vermieters übernommen werden.

Optimaler Raumausbau:

- ? 23 m<sup>2</sup> Wohn-/Schlafzimmer
- ? Küche mit Fenster und kleiner Küchenzeile
- ? Abstellraum
- ? Badezimmer mit Wanne und Spiegelschrank
- ? separate Toilette
- ? Vorraum

Flächenangaben gerundet, alle Angaben ohne Gewähr.

Die monatlichen Kosten für Heizung und Warmwasser belaufen sich dzt. auf ? 49,53 inkl. USt.

Beste Infrastruktur und Verkehrsanbindung:

? Öffentliche Verkehrsmittel:

2-4 Gehminuten entfernt: Straßenbahnlinien D, 37, Autobuslinien 10A, 11A und 39A

8 Gehminuten entfernt: Bahnhof Heiligenstadt (U4, S40, S45, Autobuslinien 38A, 43A, 5B, sowie Züge nach Krems, Tulln und Gmünd)

? Einkaufsmöglichkeiten:

In unmittelbarer Umgebung finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und auch das Einkaufszentrum Q 19 liegt in fußläufiger Entfernung

**ES WERDEN AUSSCHLIESSLICH ANFRAGEN PER MAIL ENTGEGENGENOMMEN**, die auch Ihren vollständigen Namen, Ihre Telefonnummer und Ihre Mailadresse enthalten!

Wir übermitteln Ihnen dann umgehend eine Mail mit den detaillierten Informationen samt genauer Adresse.

Vermietet wird an einen Bewohner mit einem ausreichend hohen und nachweisbarem Einkommen (bei Studenten werden auch entsprechende Bürgen akzeptiert).

DIE ERSTEN BESICHTIGUNGEN SIND NACH TERMINVEREINBARUNG AM 30.12. AB 12:00  
MÖGLICH !

Aufgrund der hohen Nachfrage bitten wir Sie, uns bezüglich einer Terminvereinbarung oder allfälliger Rückfragen telefonisch zu kontaktieren.

Hinweis:

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Die veröffentlichten Inhalte und Fotos unterliegen dem österreichischen Urheberrecht. Jede Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwendung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Novel Real Immobilien GmbH.

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 / EntfernungGesundheitArzt &lt;500mApotheke &lt;500mKlinik &lt;1.000mKrankenhaus &lt;1.500mKinder & SchulenSchule &lt;1.000mKindergarten &lt;500mUniversität &lt;500mHöhere Schule &lt;1.000mNahversorgungSupermarkt &lt;500mBäckerei &lt;500mEinkaufszentrum &lt;1.500mSonstigeGeldautomat &lt;500mBank &lt;500mPost &lt;1.000mPolizei &lt;500mVerkehrBus &lt;500mU-Bahn &lt;500mStraßenbahn &lt;500mBahnhof &lt;500mAutobahnanschluss &lt;1.000mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 37.47m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern,Zentral

Zimmer: 1

hbwert: 73.2m<sup>2</sup>

Bäder: 1

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.55m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 708.35€

Kaution: 2350€

Nebenkosten: 116.45€

## Kontaktinformationen

Vorname: Ulrike

Nachname: Krempl

Tel:: +43 664 4264022

E-Mail: uk@novel-real.at