# Hübsche 1-Zimmer-Singlewohnung nahe Ebner-Eschenbach-Park (1180 Wien) – unbefristet

📍 1180 Wien, Nähe: Ebner-Eschenbach-Park, Währinger Straße

## € 1.017,35 /Monat







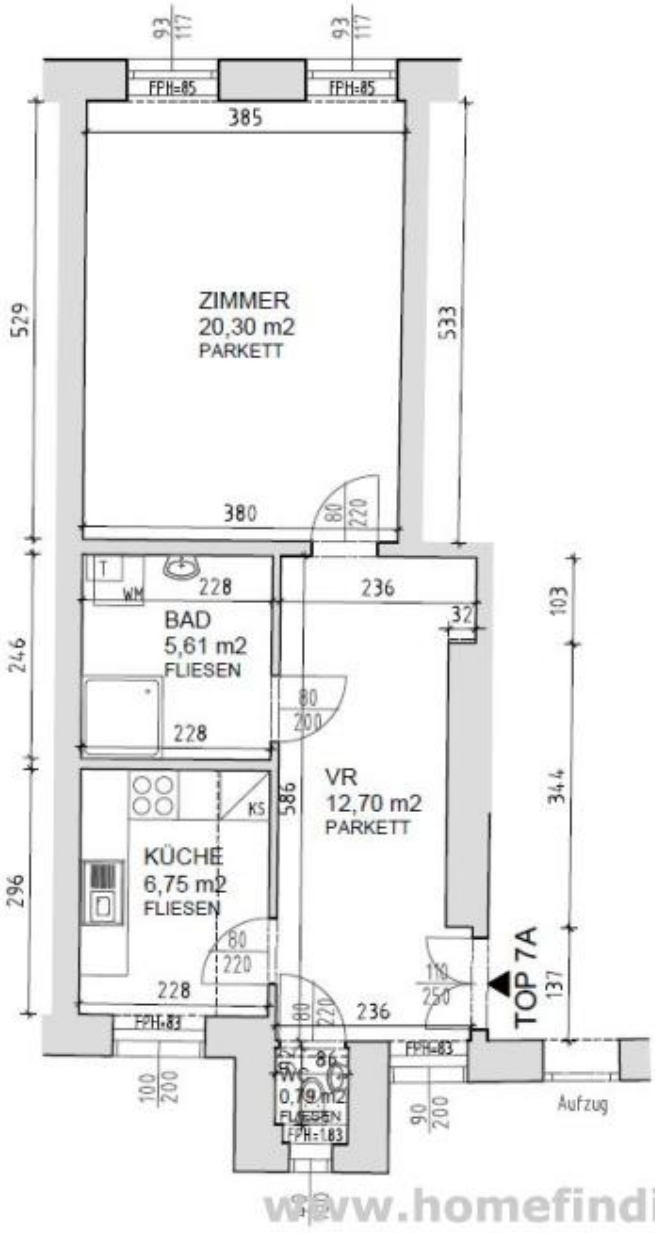








## Pläne




www.homefinding.at

# Zur Immobilie

Tolle Singlewohnung in zentraler Lage des 18. Bezirks!

Ab sofort steht diese charmante und sehr gut erhaltene 1-Zimmer-Altbauwohnung in einem schönen Stilhaus zur Vermietung. Die Wohnung kombiniert klassischen Wiener Altbau-Charakter mit einer hervorragenden Infrastruktur und eignet sich ideal für Singles, Studierende oder als gemütlicher Erstwohnsitz.

Das Objekt befindet sich im 2. Liftstock und überzeugt durch eine durchdachte, zentrale Raumaufteilung, bei der alle Räume vom Vorzimmer aus begehbar sind.

Raumaufteilung:
• Zentrales Vorzimmer
• Großzügiges Wohn-/Schlafzimmer (ca. 20 m²)
• Separate Einbauküche mit Tageslicht (inkl. Geräten)
• Modernes Duschbad
• Separates WC

Ausstattung & Highlights:
• Klassische Parkett- und Fliesenböden
• Sehr guter, gepflegter Gesamtzustand
• Komfortabler Personenaufzug im Haus
• Eigenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
• Effiziente Gasetagenheizung

Lage & Infrastruktur
Die Wohnung besticht durch ihre exzellente Lage nahe dem idyllischen Ebner-Eschenbach-Park und der belebten Währinger Straße.
• Nahversorgung: Unzählige Geschäfte des täglichen Bedarfs, beliebte Restaurants, gemütliche Kaffeehäuser und Supermärkte sind auf der Währinger Straße angesiedelt und in wenigen Schritten bequem zu Fuß erreichbar.
• Öffentliche Anbindung: Rasche Wege ins Stadtzentrum oder zur S-Bahn-Station Gersthof durch die direkt erreichbaren Straßenbahnlinien 40, 41 und 42.

KOSTEN
• € 1.017,35 Gesamtmiete (inkl. BK & USt., exkl. Heizung/Strom)
• € 4.069,- Kaution.
• Energieausweis: HWB 133,10 kWh/m²a (Klasse D), fGEE 2,15 (Klasse D).

Hinweis: Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer.

Singlewohnung, Währing, Altbauwohnung, Unbefristet, 1180 Wien, Nahe Währinger Straße, Ebner-Eschenbach-Park, Liftstock, Provisionsfrei, Stilhaus, Einbauküche.

# Allgemeines

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 11837 |
| Immobilientyp | Wohnung |

## Kosten

| | |
|---|---|
| Nettomiete | € 761,48 |
| Bruttomiete | € 837.63 |
| Betriebskosten brutto | € 179.72 |
| Gesamtmiete | € 1.017,35 |
| Kaution | € 4069 |

## Basisdaten

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 46.15m$^2$ |
| Zimmer | 1 |
| Bad | 1 |
| WC | 1 |
| Alter | Altbau |
| Zustand | sehr gut |
| Verfügbar ab | sofort |
| Vertragsart | unbefristet |

## Ausstattung

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Etagenheizung |
| Boden | Parkettboden |
| Parken | -- |
| Küche | ja |
| Lift | ja |

## Angaben zum Energieausweis

| | |
|---|---|
| HWB (kwh/m$^2$/Jahr) | 133.10 |
| HWB Energieklasse | D |
| $f_{GEE}$ | 2.15 |
| $f_{GEE}$ Energieklasse | D |

## Lage

| | |
|---|---|
| Verkehrsanbindung | Straßenbahn 40,41,42 |
| Nähe | Ebner-Eschenbach-Park, Währinger Straße |