

**MITTEN IM SIEBTEN - ZIEGLERGASSE - WESTBAHNSTRASSE
3 gemütliche Zimmer, sehr geschickte Raumauftteilung**

Der 7. Bezirk ist die Heimat von Spittelberg, Museumsquartier und der überdurchschnittlichen Dichte an großer und kleiner Gastronomie - ist halt ganz etwas Besonderes und Sie fast mittendrin!

Der Altbau wurde knapp vor der Jahrtausendwende komplett saniert und präsentiert sich in sehr einladender Optik. Die gemütliche 3-Zimmer-Wohnung ist über den hofseitigen Laubengang zu begehen. Zentral befinden sich das Wohnzimmer und die Küche, in privater Atmosphäre die Schlafräume und das Badezimmer.

Sie möchten mehr über diese Wohnung erfahren?

Raumangebot und Ausrichtung

Der Grundriss: ausgerichtet nach Norden und Süden
Gemütliches Wohnzimmer, angrenzend die offene Küche, 1 großes Schlafzimmer (ca. 20m²), 1 geräumiges Kabinett (ca 9 m²), überschaubarer Vorraum, Badezimmer, sparates WC, Kellerabteil

Die Anordnung der Räume und die gegenüberliegenden Fenster bringen sehr schönes und angenehmes Licht in die Wohnung.

Ausstattung bis Zustand

Die Räume präsentieren sich in gutem Zustand mit:

- hellen Laminatböden in den Wohnbereichen
- elektrisch gekocht wird in der praktisch eingerichteten Einbauküche
- Badewanne, Waschbecken und WM-Anschluss im Badezimmer
- Isolierfenster und Fernwärmе sorgen für wohlige Wärme
- Anschlüsse für Telekabel sind vorhanden

Der Energieausweis

Energieausweis aus 02-2020, Heizwärmebedarf in kWh/m².a (HWB): 98,04 : C, Gesamtenergieeffizienz (GEE): 1,791: D

Wo genau befindet sich diese Wohnung?

Im 2. Stock des Hauses in der Zieglergasse 43, Ecke Kandlgasse.
Beliebt ist die Lage nicht nur wegen seiner Nähe zur Mariahilferstraße.
Zentrumsnah und nicht allzu weit von der nächsten U-Bahn (U3 Zieglergasse) entfernt, ist Flexibilität auch ohne Auto gewährleistet.

Recherche zum Umfeld

VERKEHR - Bus, U-Bahn, Bim
Naheliegende Anbindung: Buslinie 48A (z.B. Dr. Karl Renner Ring) 13A (z.B. Hauptbahnhof) sowie die Straßenbahnlinie 5.
Weiterführender Knotenpunkt:
Westbahnhof, U6, U3, S-Bahn, Westbahn und Flughafenbus

EINKAUF - Supermarkt, Post, Bank und Co!

Zwei Supermärkte in der nahen Umgebung, jede Menge Gastronomie und für den größeren Einkauf die Mariahilferstraße. Gute ärztliche Infrastruktur im gesamten Umfeld.

BILDUNG - Schule, Kindergarten, etc. Bei Bedarf helfen wir Ihnen gerne weiter.

Zusammenfassung aller wichtigen Kosten

In der Gesamtmiete (855,57) sind neben derzeitigen Haus- und Liftbetriebskosten auch die Kosten (mtl. aconto) für Heizung und Warmwasser, inkludiert.

Nebenkosten bei Anmietung insgesamt 4.462,71. Zusammengesetzt aus Kautions 3 BMM und Vermittlungshonorar 2 BMM (1.896,00 inkl. Ust)

Ansprechpartner:
Benutzer Beate29
Tel: 0664 857 757 2
Mail: FELIX@felix.immobiliien

ObjektNr:	29 4222
Ort:	1070 Wien
Nähe:	Kandlgasse

Wohnfläche:	64,59m ²
Zimmer:	3
zentral begehbar:	2
Bäder:	1
WCs:	1
Keller:	Abteil

Miete brutto:	EUR 790
Miete netto:	EUR 679,86
Miete netto/m²:	EUR 10,53
Betriebskosten netto:	EUR 110,14
Heizkosten:	EUR 65,57
Gesamtkosten:	EUR 855,57
Kaution:	EUR 2.566,71
Vermittlungshonorar:	EUR 1.896

Mietdauer:	4++
verfügbar:	nach Vereinbarung

Zustand Objekt:	gut
Baujahr:	ca. 1900/1995
Zustand Haus:	sehr gut
Geschoßanzahl:	EG + 2 + DG
Stockwerk:	2. Stock
Lift:	vorhanden
Himmelsrichtung:	Norden - Süden

HWB-Wert:	98,04kWh/m ² a
HWB-Klasse:	C
GEE-Wert:	1,791
GEE-Klasse:	D

Lage:	gute Stadtlage
Lärmbelästigung:	absolut vertretbar
Verkehrsanbindung:	Bus, Bim, U-Bahn

Raum für Ihre persönlichen Notizen:

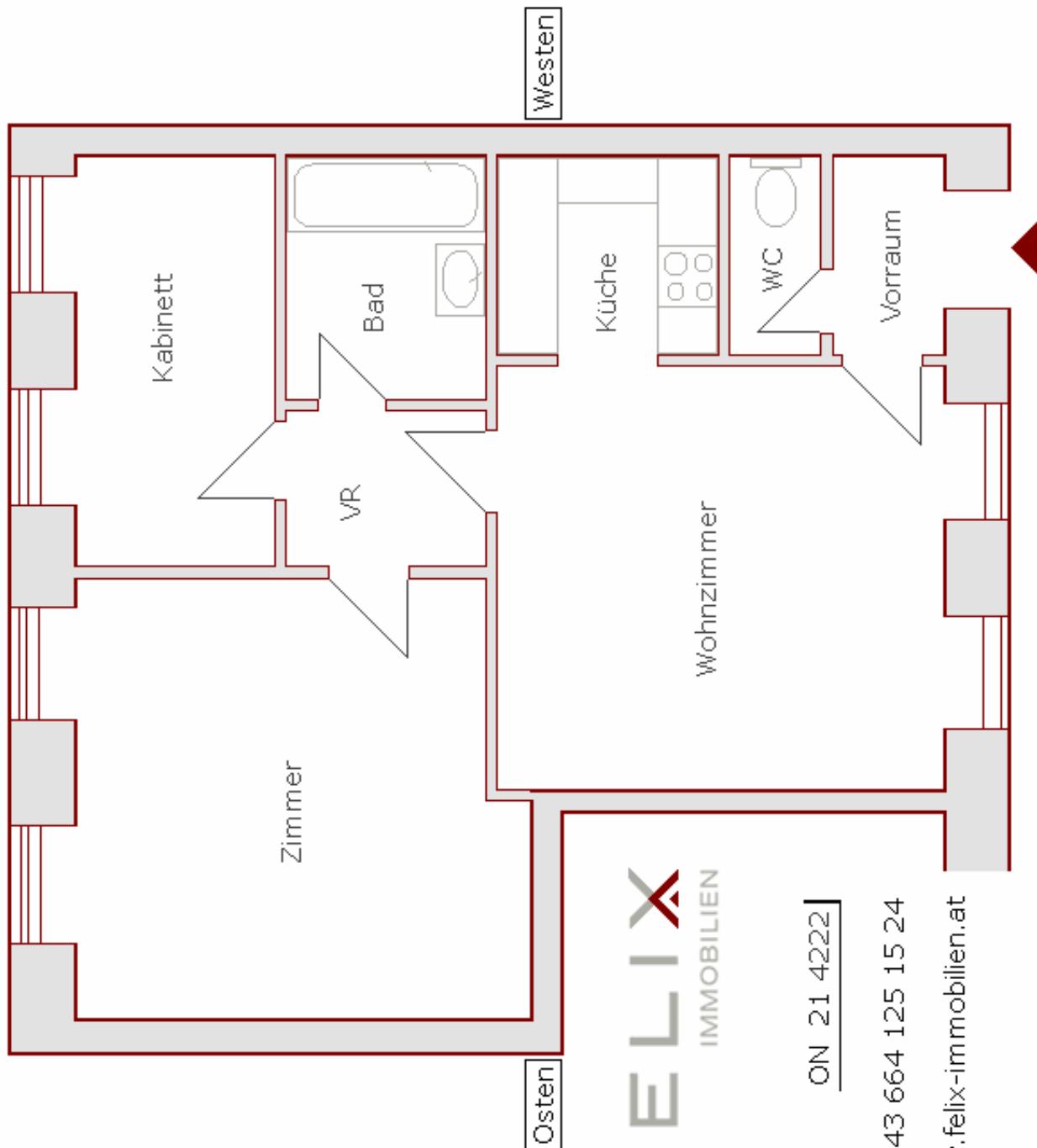
Fotos zu Immobilie 29 4222

MITTEN IM SIEBTEN - ZIEGLERGASSE - WESTBAHNSTRASSE



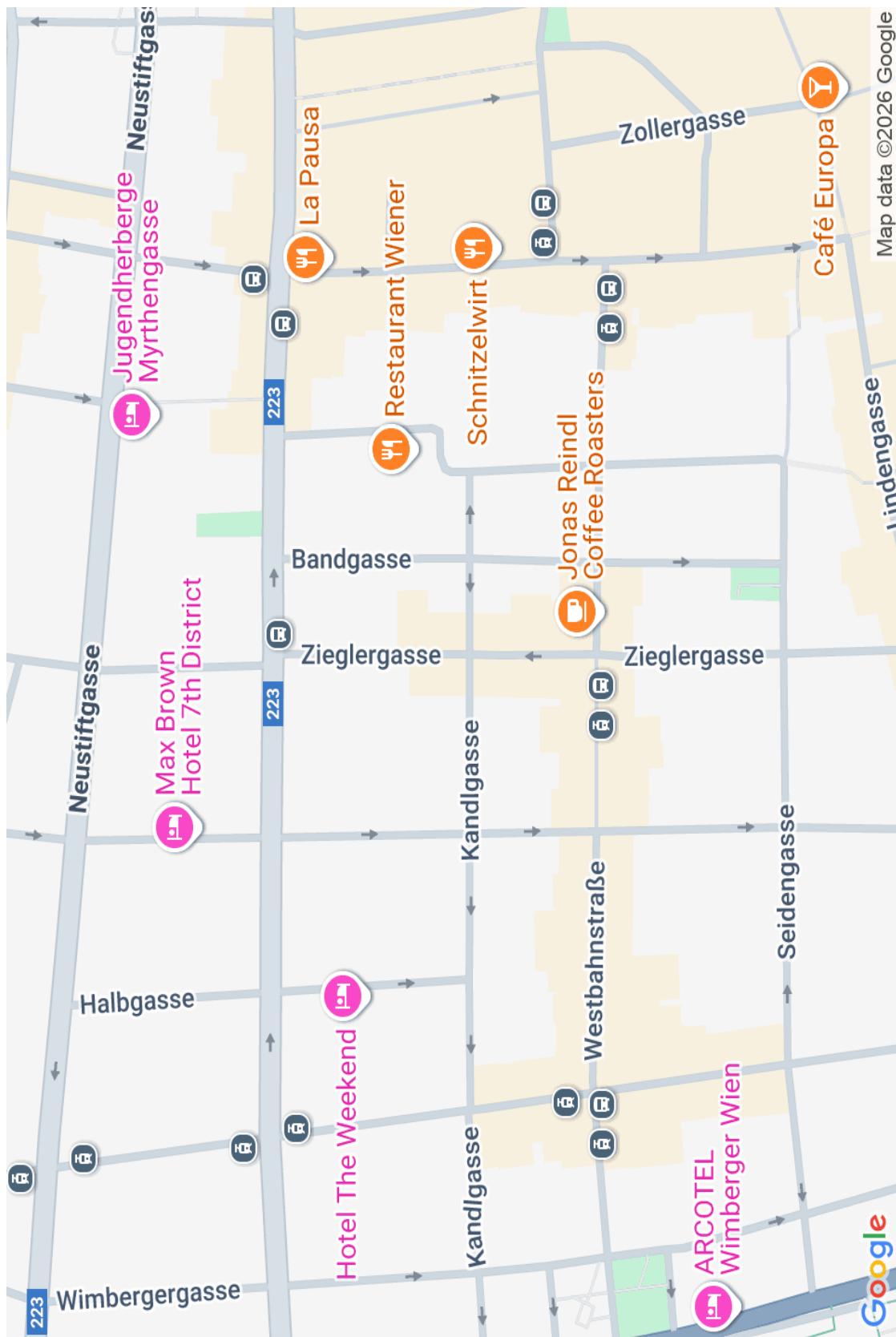






Umgebungsplan zu Immobilie 29 4222

MITTEN IM SIEBTEN - ZIEGLERGASSE - WESTBAHNSTRASSE



Map data ©2026 Google