

# Exposé

## Wohnung in Wien

### Wunderschöne 2-Zimmer-Wohnung mit Extra Küche - Ruhelage, Grünblick, WG-tauglich



Objekt-Nr. OM-394713

#### Wohnung

Vermietung: **800 € + NK**

Ansprechpartner:  
Johannes Langthaler  
Mobil: +43 670 2088131

Romanogasse 29  
1200 Wien  
Wien  
Österreich

Baujahr	1970	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.09.2026
Wohnfläche	45,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Fernwärme	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	147 €	Badezimmer	1
Heizkosten	61 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	0 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in absoluter Ruhelage in einer Sackgasse und bietet einen schönen Grünblick. Das Haus wurde umfassend saniert bzw. thermisch verbessert. Die Wohnung selbst ist sehr gut geschnitten und eignet sich aufgrund der getrennt begehbaren Räume auch ideal für eine 2er-WG.

Die Wohnung besteht aus:

- 2 getrennt begehbaren Wohnräumen (1 Zimmer und 1 Kabinett)
- separater, neu ausgestatteter Küche mit Platz für einen kleinen Esstisch
- Badezimmer mit Dusche
- separatem WC
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- zusätzlicher Abstellnische
- großem eigenen Kellerabteil

Eine gemeinsame Waschküche ist im Haus ebenfalls vorhanden.

Die Wohnung wird über Fernwärme beheizt. Das monatliche Heizkostenkonto beträgt derzeit EUR 61,60 und wird verbrauchsunabhängig nach Nutzfläche/m<sup>2</sup> abgerechnet.

Die Wohnung ist ab 01.09.2026 verfügbar. Befristung nach Vereinbarung, bevorzugt 5 Jahre.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Lage und Anbindung:

- U6 Jägerstraße: ca. 3 Minuten / 300 m
- U4/U6/Bahnhof Spittelau: ca. 8 Minuten / 900 m
- U4 Friedensbrücke: ca. 8 Minuten / 850 m
- Straßenbahn 31 Gerhardusgasse: ca. 2 Minuten / 140 m
- Straßenbahn 5/12/33 sowie Bus 5B bei Brigittaplatz bzw. Wallensteinplatz in wenigen Minuten erreichbar

Zahlreiche Rad-, Lauf- und Wanderwege befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten im Grünen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Energieausweis vorhanden
Energieträger	Fernwärme
Baujahr	1970
HWB Energieklasse	A
fGEE Energieklasse	A

## HWB Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

## fGEE Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

