

# Exposé

## Wohnung in Wien

**gut angebundene, helle 2 Zimmer Wohnung in 1170**



Objekt-Nr. OM-419691

### Wohnung

Vermietung: **1.200 € + NK**

Ansprechpartner:  
Manuel Manhart

1170 Wien  
Wien  
Österreich

Baujahr	1958	Summe Nebenkosten	332 €
Etagen	1	Mietsicherheit	3.600 €
Zimmer	2,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	68,00 m²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	70,00 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	232 €	Etage	1. OG
Heizkosten	100 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese freundliche und lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 1958 und wurde frisch saniert. Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, moderne Ausstattung und ein angenehmes Wohnambiente.

Der Wohnbereich ist als praktikable Wohnküche ausgeführt und bietet ausreichend Platz für Kochen, Essen und Wohnen. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen den hellen Charakter der Wohnung. Das separate Schlafzimmer ist ruhig gelegen und bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie Stauraum.

Die elektrischen Außenrollos bei allen Fenstern sorgen ganzjährig für spürbaren Wohnkomfort: im Sommer bleibt die Wohnung angenehm kühl, im Winter behaglich warm – zusätzlich bieten sie erhöhte Privatsphäre und ein gutes Sicherheitsgefühl.

Das Badezimmer ist modern gestaltet und mit einer Dusche sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das WC ist separat ausgeführt – ein klarer Komfortvorteil. Abgerundet wird das Raumangebot durch eine kleine Loggia, die zusätzlichen Freiraum im Alltag bietet.

Ein Kellerabteil gehört zur Wohnung und sorgt für praktischen Stauraum. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare.

Kaltmiete: 1.200,00

Betriebskosten: 232,00

Heizung & Warmwasser: 100,00

-----  
Gesamtkosten: 1.532,00

Sie finden uns unter [immo.webhive.at](https://immo.webhive.at)

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon

## Sonstiges

WebHive GmbH

## Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Seitengasse in zentraler Lage des 17. Wiener Gemeindebezirks (Hernals), unweit des Johann-Nepomuk-Berger-Platzes. Die Umgebung zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur, kurze Wege und gleichzeitig angenehme Wohnruhe aus.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Nahversorger befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Der Johann-Nepomuk-Berger-Platz fungiert als lokaler Treffpunkt und bietet ein lebendiges, urbanes Umfeld mit hoher Lebensqualität.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Straßenbahn- und Buslinien sind fußläufig erreichbar und gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt sowie zu angrenzenden Bezirken. Auch mit dem Fahrrad oder zu Fuß sind viele Ziele bequem erreichbar.

Erholungs- und Grünflächen wie der Christine-Nöstlinger-Park, der Schwarzenbergpark oder der Wilhelminenberg sind ebenfalls gut erreichbar und bieten einen attraktiven Ausgleich zum urbanen Alltag.

Insgesamt handelt es sich um eine sehr gefragte Wohnlage, die urbanes Leben, gute Anbindung und ruhiges Wohnen ideal miteinander verbindet.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

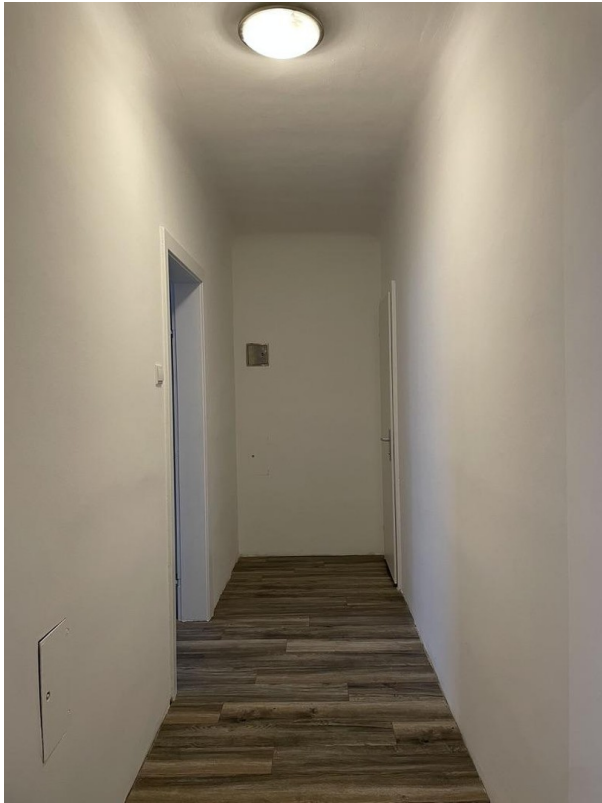
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	90,99 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie

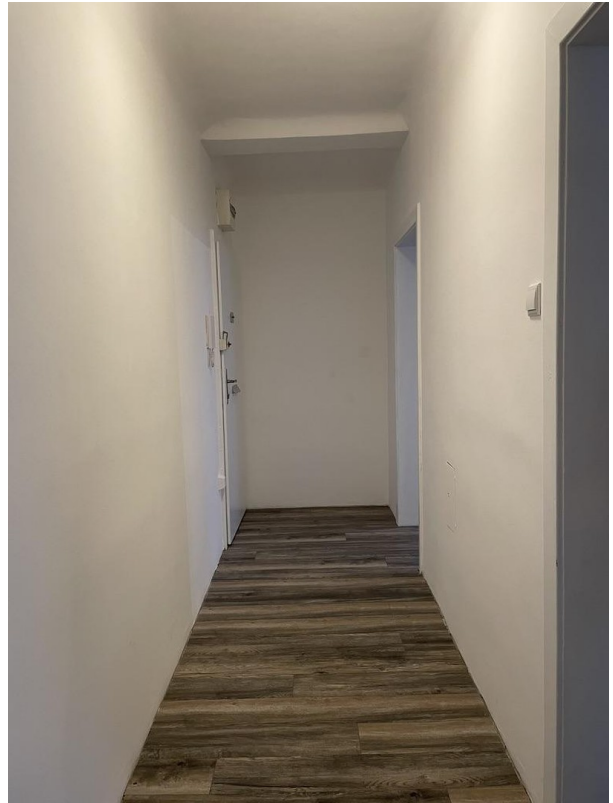


Eingang

# Exposé - Galerie



Vorraum 1



Vorraum 2



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



WC



# Exposé - Galerie



Wohnküche 1



Wohnküche 2

# Exposé - Galerie



Wohnküche 3



Bad 1



Bad 2

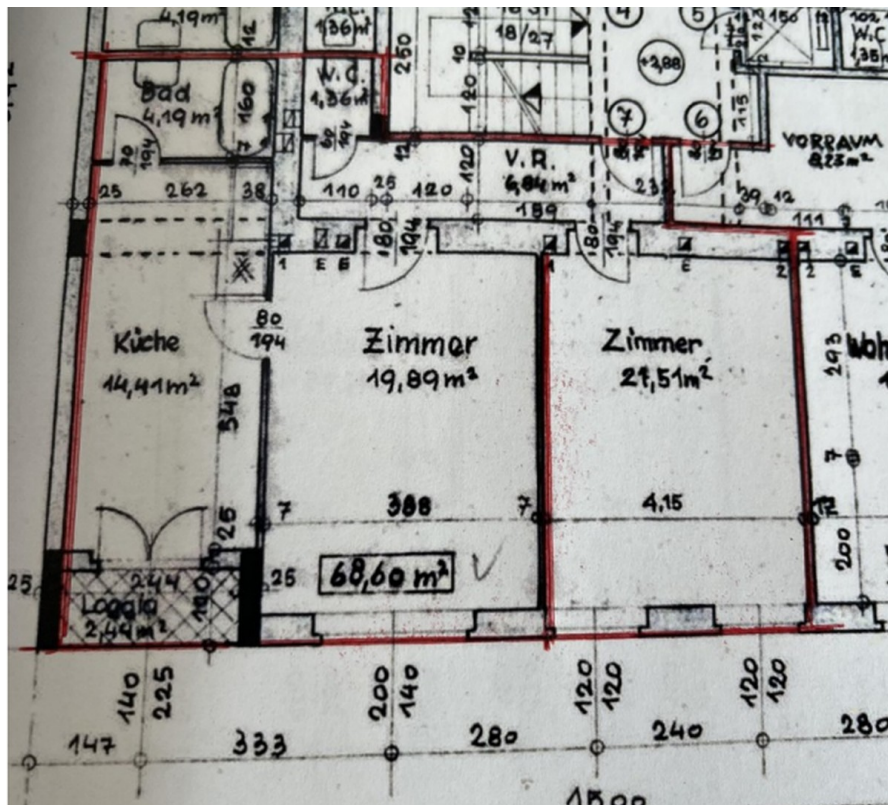


# Exposé - Galerie



Bad 3

# Exposé - Grundrisse



## Grundriss