

# Exposé

## Wohngemeinschaft in Wien

**Erstbezug: 2er WG mit Ausblick in Top-Lage I Perfekte  
Verkehrsanbindung + Sonnbergmarkt**



Objekt-Nr. **OM-456719**

### Wohngemeinschaft

Vermietung: **1.465 € + NK**

Ansprechpartner:  
Chiara Raab

Friedlgasse 25  
1190 Wien  
Wien  
Österreich

Baujahr	1972	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	68,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.06.2026
Energieträger	Öl	Etage	5. OG
Nebenkosten	130 €	Heizung	Zentralheizung
Heizkosten	54 €	Mobilar	Teilmöbliert
Summe Nebenkosten	184 €	Raucher	Nein
Mietsicherheit	5.000 €	Geschlecht	Keine Einschr.

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangen zwei nahezu gleich große WG-Zimmer in einer stilvoll generalsanierten Dachgeschosswohnung, die durch ihre attraktive Lage beim Sonnbergmarkt im begehrten 19. Wiener Gemeindebezirk, einen durchdachten Grundriss sowie einen traumhaften Ausblick über Wien Richtung Cobenzl überzeugt.

Zimmer 1: 22,5 m<sup>2</sup> um € 769,- inkl. BK + USt.

Zimmer 2: 25,0 m<sup>2</sup> um € 829,- inkl. BK + USt.

Die rund 68 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im 5. Liftstock und wird aktuell umfassend saniert – es handelt sich um einen Erstbezug ab Juni 2026.

Die Wohnung überzeugt durch eine klare Raumaufteilung, moderne Ausstattung und helle Räume mit angenehmem Wohngefühl.

- \* zentraler Vorraum mit Stauraum
- \* separate, moderne Einbauküche inkl. Waschmaschinenanschluss
- \* zwei gleichwertige Zimmer (22,5 m<sup>2</sup> & 25,0 m<sup>2</sup>)
- \* hochwertig ausgestattetes Duschbad mit Fenster
- \* separate Toilette

Beide WG-Zimmer bieten ausreichend Platz für Bett, Kleiderschrank und Arbeitsbereich und können flexibel genutzt werden.

Die Vermietung erfolgt ausschließlich gemeinsam für beide Zimmer.

Das bedeutet: Einzelanfragen sind willkommen, jedoch wird ein Mietvertrag erst abgeschlossen, sobald sich zwei passende Mieter:innen gemeinsam finden.

## Ausstattung

Die Wohnung ist nach umfassender, hochwertiger Sanierung modern ausgestattet:

- \* Hochwertige Marken-Einbauküche
- \* Duravit Badezimmerausstattung
- \* GIRA Lichtschalter
- \* INKU Vinylboden mit Trittschalldämmung
- \* Videogegensprechanlage

**Fußboden:**  
Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**  
Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Miete:

€ 769,- inkl. BK + USt. (22,5 m<sup>2</sup> Zimmer),

€ 829,- inkl. BK + USt. (25,0 m<sup>2</sup> Zimmer)

Kaution:

3 Bruttomonatsmieten (€ 2.350,- bzw. € 2.650,-)

Befristung:

5 Jahre mit Option auf Verlängerung

Beziehbar:

ab Juni 2026 - Erstbezug nach Generalsanierung

Hinzu kommen Heizkosten von insgesamt € 54,- inkl. USt. - Stromliefervertrag ist individuell abzuschließen.

Die Sanierung der Wohnung befindet sich aktuell in Umsetzung! Fotos stehen derzeit nur eingeschränkt bzw. als Visualisierungen zur Verfügung. Besichtigungen sind jedoch bereits möglich!

Energieausweis/Heizung

HWB (kWh/m<sup>2</sup>/Jahr): 46,6

HWB Energieklasse: B

fGEE: 1,12

fGEE Energieklasse: C

Heizung: Ölheizung

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Friedlgasse im 19. Wiener Gemeindebezirk Döbling, einer der gefragtesten Wohngegenden der Stadt. Die Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen und urbanem Komfort mit ausgezeichneter Nahversorgung und öffentlicher Verkehrsanbindung zeichnen die Lage der Wohnung aus.

Eingebettet in eine ruhige Seitengasse der Krottenbachstraße mit direkter Nähe zu Sonnbergmarkt und Obkirchergasse genießen Sie höchste Lebensqualität.

Fußläufig erreichen Sie die S-Bahn Station Krottenbachstraße, die Straßenbahnlinie 38, sowie die Buslinien 35A. Diese ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung bringt Sie auf direktem Wege in die Innenstadt und zu wichtigen Knotenpunkten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Energieausweis vorhanden
Energieträger	Öl
Baujahr	1972
HWB	46,60 kWh/(m²a)
HWB Energieklasse	B
fGEE	1,12
fGEE Energieklasse	C

## 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

