

**Charmante Altbauwohnung im Gersthofer Cottage/Boku  
Nähe**



**Objektnummer: 5908/1260**  
**Eine Immobilie von ABRA IC GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Höhnegasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien,Währing
Baujahr:	1890
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	41,16 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	41,16 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 91,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,47
Gesamtmiete	854,92 €
Kaltmiete (netto)	606,00 €
Kaltmiete	777,20 €
Betriebskosten:	81,20 €
USt.:	77,72 €
Infos zu Preis:	

Die sonstigen Kosten beinhalten die Miete für die Küche.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Mag. Ferdinand**

ABRA IC GmbH  
Höhnegasse 20 / 3  
1180 Wien

T +43 670 20 11 22 0

Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.



ermin zur







# Objektbeschreibung

## Charmante Altbauwohnung im Gersthofer Cottage

Behutsam sanierter, historischer Altbau in Ruhelage. Diese sehr geschmackvolle Altbauwohnung präsentiert sich in einem Altbau im 18. Wiener Gemeindebezirk. Die Räume mit ca. 3,25 m Raumhöhe sind hell und offen angeordnet. Diese ruhige Wohnung zeichnet sich durch einen großzügigen Wohn-/Schlafraum und einer separaten Küche mit rd. 10 m<sup>2</sup> aus. Hohe behagliche Räume und neue Holzfenster erhalten den Altbaucharakter. Die Wohnung wird aktuell noch saniert, Parkettboden wird geschliffen und die Wände/Decken neu ausgemalt. Bezug ist ab Mitte Februar 2025 möglich.

**Ausstattung:** Dusche, Parkett, Markenküche

**Nähe:** Gersthofer Pfarrkirche (Bischof-Faber-Platz), Türkenschanzpark, Semmelweisklinik, Pötzleinsdorfer Schlosspark, Bischof Faber Platz, BOKU

**Anbindung:** S-Bahn 45 (600 m Fußweg), Linie 41 u. 9 (Schottentor), Bus 10 a u. N41

**Nahversorgung:** optimal, entlang der Gersthofer Straße

**Elektro und Heizung:** Die Verrechnung der Heiz- und Wasserkosten sowie der Elektrokosten erfolgt nach Verbrauch, hier sind vom Mieter separate Verträge mit den Versorgern abzuschließen.

**Verfügbarkeit:** ab 15.02.2025

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.750m

### Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap