

**Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit kleinem Balkon in zentraler Lage – ab Mai 2025 verfügbar**



**Objektnummer: 5681**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilienreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	61,44 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,06
<b>Gesamtmiete</b>	1.410,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.112,85 €
<b>Kaltmiete</b>	1.281,81 €
<b>Betriebskosten:</b>	168,96 €
<b>USt.:</b>	128,19 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Froschauer**

Fermoso Immobilientreuhand GmbH  
Erdbergstrasse 52-60/Stiege 3/Top 10



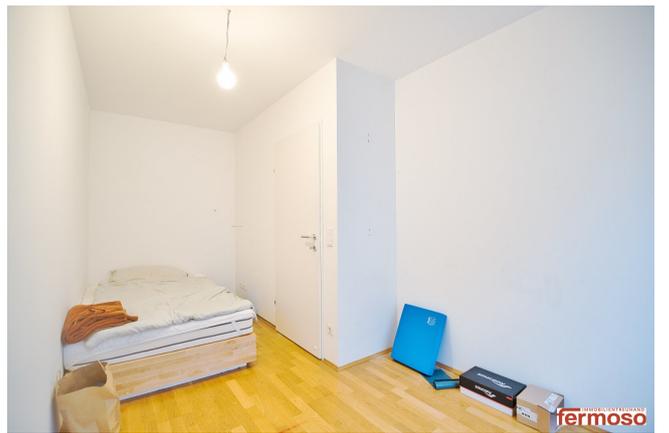
IMMOBILIENREHAND  
**fermoso**



IMMOBILIENREHAND  
**fermoso**



IMMOBILIENREHAND  
**fermoso**





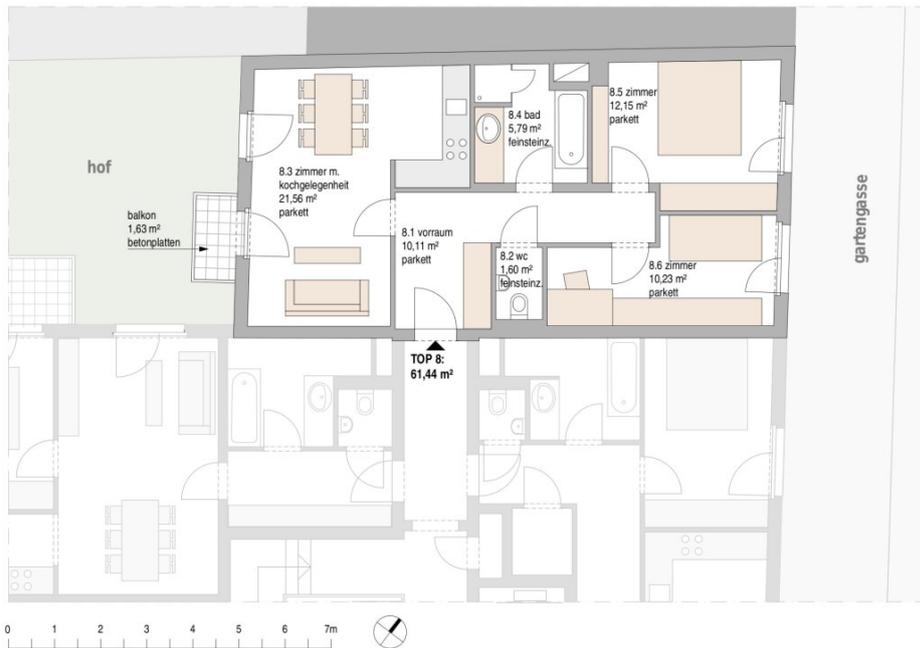




# GARTENGASSE 1, 1050 Wien - STIEGE 2 TOP 8

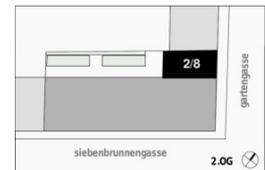
version 090514

2.OG



## STG 2 TOP 8 - nutzflächen

8.1 vorraum	10,11 m <sup>2</sup>
8.2 wc	1,60 m <sup>2</sup>
8.3 zimmer m. kochgel.	21,56 m <sup>2</sup>
8.4 bad	5,79 m <sup>2</sup>
8.5 zimmer	12,15 m <sup>2</sup>
8.6 zimmer	10,23 m <sup>2</sup>
gesamt	61,44 m <sup>2</sup>
balkon	1,63 m <sup>2</sup>
gesamt außenanlagen	1,63 m <sup>2</sup>



planung + örtliche bauaufsicht  
 architekten rudolf gitschthaler, hannes aichholzer - 1010 wien, maria theresienstrasse 22/12, tel 01/3156877-0, fax dw -33, architekten@gitschthaler.aichholzer.at, www.gitschthaler.aichholzer.at

## Objektbeschreibung

Hier eröffnet sich die Möglichkeit zur Anmietung einer tollen 3-Zimmer Wohnung in Wien-Margareten, welche sich sowohl für Singles, Pärchen, kleine Familien oder WG´s eignet.

Die Wohnung steht ab Mai 2025 zur Anmietung bereit. Vermietet wird sie unmöbliert (außer Küche).

**Adresse:** Gartengasse 1, 1050 Wien

**Stockwerk:** 2. Liftstock

**Verfügbarkeit:** ab Mai 2025

**Wohnfläche:** 61,44 m<sup>2</sup>

**Balkon:** 1,63 m<sup>2</sup> (hofseitig, mit Betonplatten)

**Zimmer:** 3

**Miete:** 1.410 Euro inkl. BK

### Raumaufteilung:

- **Vorraum:** 10,11 m<sup>2</sup> – zentral begehbar
- **Wohnzimmer mit Küche:** 21,56 m<sup>2</sup> – großzügiger Wohn-/Essbereich mit Parkett
- **Zimmer 1:** 12,15 m<sup>2</sup> – ideal als Schlafzimmer
- **Zimmer 2:** 10,23 m<sup>2</sup> – z. B. als Büro oder Gästezimmer nutzbar
- **Bad:** 5,79 m<sup>2</sup> – mit Badewanne und Dusche
- **WC:** 1,60 m<sup>2</sup> – separat begehbar
- **Balkon:** 1,63 m<sup>2</sup> – hofseitig und ruhig gelegen

## Highlights:

- Helle, freundliche Räume mit Parkettböden
- Durchdachter Grundriss – ideal auch für WGs
- Hofseitiger Balkon
- Neubau mit Lift
- **Voll ausgestattete Einbauküche** mit modernen Geräten
- **Badezimmer mit Badewanne und Dusche**
- WC und Bad getrennt

## Lage & Umgebung:

Die Wohnung befindet sich in absolut zentraler Lage im Herzen des 5. Bezirks – **Margareten**. Dieser Bezirk erfreut sich großer Beliebtheit bei Jung und Alt: Er ist urban, lebendig, multikulturell und zugleich angenehm ruhig in den Wohnstraßen.

In unmittelbarer Umgebung findest du alles, was du zum Leben brauchst: Supermärkte, Cafés, Restaurants, Apotheken, Fitnessstudios und Parks. Die **Siebenbrunnengasse**, der **Margaretenplatz** und der beliebte **Naschmarkt** sind schnell erreichbar. Auch zur **Mariahilfer Straße** oder in die **Innenstadt** gelangst du in wenigen Minuten.

## Öffentliche Anbindung:

Die Wohnung ist ideal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden:

- **U4 Station Pilgramgasse** oder **Margaretengürtel** – ca. 7 Minuten zu Fuß
- **Buslinien 12A, 14A, 59A** – wenige Gehminuten entfernt
- **Schnelle Verbindung zur Innenstadt** (Karlsplatz in ca. 10 Min)
- Direkte Anbindung zum Hauptbahnhof und zur TU Wien

## **Fazit:**

Diese Wohnung ist perfekt für alle, die urbanes Wohnen in einer modernen, ruhigen Umgebung schätzen. Ob Single, Paar, Familie oder WG – hier findest du ein Zuhause mit Wohlfühlfaktor mitten in Wien!

## **Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap