

ZU VERMIETEN · 1170 WIEN-HERNALS · NAHE AKH

2-Zimmer-Gartenwohnung mit Eigengarten – WG-tauglich

Zwei getrennt begehbare Zimmer · ruhige Innenhoflage · 5 Jahre befristet

40,38 m²	2	50 m²	5 Min.
Wohnfläche	getrennte Zimmer	Eigengarten inkl. Terrasse	zu Fuß zur U6

750 € Kaltmiete

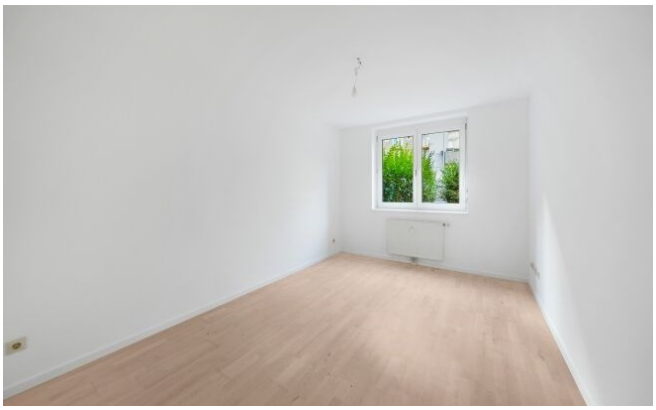
inkl. 10 % USt. · zzgl. Betriebskosten und Heizung laut Abrechnung (siehe Seite 4) · provisionsfrei

HELL · RUHIG · WG-TAUGLICH

Die Wohnung



Wohnzimmer mit Ausgang auf Terrasse und Garten



Schlafzimmer mit Blick ins Grüne



Einbauküche mit Geräten



Bad mit Dusche und WC

Die westseitige Erdgeschosswohnung liegt in reiner Innenhoflage eines Neubaus (Baujahr 1998), ist barrierefrei begehbar und wurde frisch ausgemalt. Beide Zimmer, Küche und Bad sind getrennt vom Vorraum begehbar. Der Durchgang vom Wohnzimmer zur Küche kann geschlossen werden – damit eignet sich die Wohnung ideal für eine Zweier-WG. Das Wohnzimmer öffnet sich direkt auf Terrasse und Eigengarten.

Ausstattung

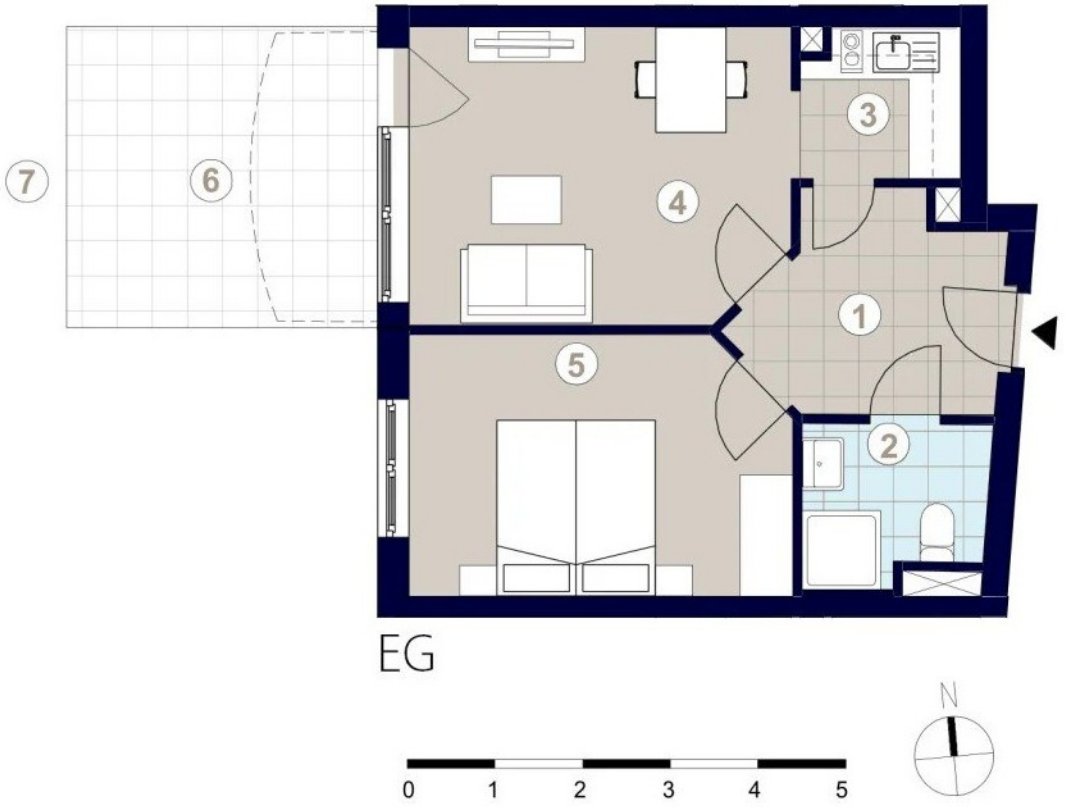
- Einbauküche mit E-Herd (2 Kochfelder), kleinem Geschirrspüler, Mikrowelle, Kühlschrank mit Gefrierfach, Warmwasser-Untertischspeicher
- Bad mit Dusche, Waschbecken und WC
- Laminatböden in den Zimmern, Fliesen in Vorraum, Küche und Bad
- Kunststofffenster mit 2-fach-Verglasung
- Gas-Zentralheizung, Kabelanschluss, Gegensprechanlage

Draußen und im Haus

- Eigengarten ca. 50 m² inkl. Terrasse ca. 12 m², westseitig
- Mitbenützung des Gemeinschaftsgartens hinter dem Haus
- Lift, Einlagerungsraum, Fahrradabstellraum
- Waschküche im Haus; eine kleine 3-kg-Waschmaschine (z. B. Eudora Babynova) kann in der Wohnung aufgestellt werden

ERDGESCHOSS · STIEGE 2 · TOP 2

Grundriss



1	Vorraum	Zugang zu allen Räumen
2	Bad	Dusche, Waschbecken, WC
3	Küche	Einbauküche mit Geräten
4	Zimmer 1	Wohn- oder WG-Zimmer, Küchendurchgang verschließbar
5	Zimmer 2	Schlaf- oder WG-Zimmer, separat begehbar
6	Terrasse	ca. 12,01 m²
7	Eigengarten	ca. 50 m² (inkl. Terrasse)

Nutzfläche gesamt ca. 40,38 m² Energieausweis: HWB 51,3 kWh/m²a (C) · fGEE 1,39 (C)

WG-tauglich: Der Zugang zur Küche vom Wohnzimmer (4) aus kann geschlossen werden. Beide Zimmer sind dann ausschließlich über den Vorraum (1) erreichbar.
Gartenfläche abweichend vom Plan ca. 50 m². Möblierung im Plan schematisch, die Wohnung wird unmöbliert mit Einbauküche vermietet. Maße sind Rohbaumaße, Angaben ohne Gewähr.

MONATLICHE KOSTEN IM ÜBERBLICK

Kosten und Konditionen

POSITION	PRO MONAT
Kaltmiete (Hauptmietzins) netto	681,82 €
zzgl. 10 % USt.	68,18 €
Kaltmiete inkl. USt.	**750,00 €**
Betriebskosten netto (Akonto)	156,00 €
zzgl. 10 % USt.	15,60 €
Betriebskosten inkl. USt.	**171,60 €**
Heizkosten (Akonto)	48,46 €
Warmwasserkosten (Akonto)	20,19 €
Sonstige Heizungskosten (Akonto)	12,11 €
Heizung und Warmwasser inkl. USt.	**80,76 €**
Gesamt monatlich inkl. USt.	**1.002,36 €**

Zuzüglich Strom nach eigenem Verbrauch, direkt mit einem Energieanbieter Ihrer Wahl. Betriebs-, Heiz- und Warmwasserkosten werden als Akonto vorgeschrieben und jährlich laut Abrechnung ausgeglichen. Akontobeträge Stand 2026, Änderungen durch die Hausverwaltung vorbehalten.

Konditionen

Mietdauer	5 Jahre befristet
Kündigung Mieter	ab 1 Jahr, 3 Monate Frist
Kaution	3 Bruttomonatsmieten
Nutzung	als Single-, Paar- oder Zweier-WG
Provision	keine – direkt von der Vermieterin
Bezug	nach Vereinbarung

Kontakt

Training & Coaching Rox GmbH
Gregor Minichberger
Tel. +43 664 6426485
gregor.minichberger@rox-sales.com

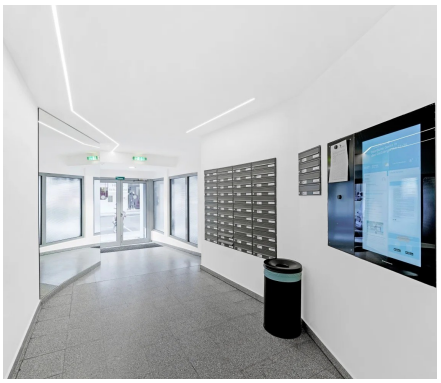
Besichtigung nach Terminvereinbarung.

KURZE WEGE ZUM AKH

Lage und Haus



Hausansicht Geblergasse



Eingangsbereich



Gemeinschaftsgarten

Anbindung

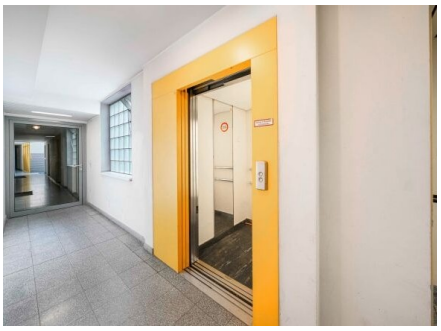
- U6 Alser Straße ca. 5 Gehminuten[1]
- Mit der U6 eine Station bis Michelbeuern-AKH; von der Station Alser Straße ca. 7 Gehminuten zum AKH[2]
- Straßenbahn 43 (Palffygasse) ca. 3 Gehminuten, in 6 Stationen bei der U2 Schottentor[1]
- Straßenbahn 44 ca. 4 Gehminuten[1]
- Künftige U5-Station Elterleinplatz ca. 8 Gehminuten (geplant 2032–2035)[1]

Nahversorgung und Freizeit

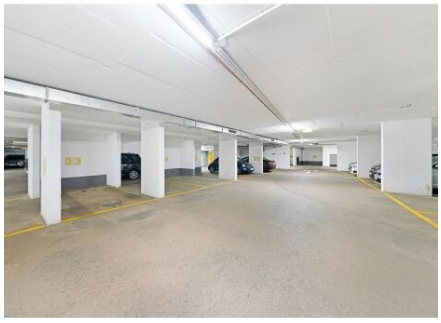
- INTERSPAR und Apotheke in der Jörgerstraße ca. 4 Gehminuten[1]
- HOFER in der Ottakringer Straße ca. 3 Gehminuten[1]
- BILLA PLUS in der Geblergasse ca. 10 Gehminuten[1]
- Jägerbad ca. 5, Pezzlpark ca. 7 Gehminuten[1]
- Mit der Linie 43 rasch im Grünen in Neuwaldegg[1]



Waschküche



Stiegenhaus mit Lift



Tiefgarage (Stellplatz je nach Verfügbarkeit)

[1] Lage- und Objektangaben laut Objektbeschreibung viason immobilien: viason.at/objektdetail/17234290
[2] Stationsfolge und Gehzeit: ubahnwien.com/u6/alser-strasse, Moovit – AKH Wien

ENGLISH SUMMARY

At a glance



Garden apartment near Vienna General Hospital (AKH) – suitable for two flatmates, 5-year lease, unfurnished with fitted kitchen.

Quiet, west-facing ground-floor flat in a courtyard building (built 1998), step-free access, freshly painted. Two separately accessible rooms on approx. 40 m² – the passage between living room and kitchen can be closed – plus a private garden of approx. 50 m² including a 12 m² terrace.

Monthly costs

Base rent incl. 10% VAT	EUR 750.00
Service charges incl. VAT (advance)	EUR 171.60
Heating and hot water (advance)	EUR 80.76
Total per month	**EUR 1,002.36**

Plus electricity by own consumption. Advances settled annually.

Terms

Lease term	5 years, fixed
Deposit	3 gross monthly rents
Use	single, couple or flatshare
Commission	none – direct from landlord
Available	by arrangement

Contact: Training & Coaching Rox GmbH · Gregor Minichberger
+43 664 6426485 · gregor.minichberger@rox-sales.com

U6 Alser Straße approx. 5 min walk · one U6 stop to Michelbeuern-AKH · lift, laundry room, small 3 kg washer possible
Energy certificate: HWB 51.3 kWh/m²a (C) · fGEE 1.39 (C)