



Weinreben

Exklusive Mietwohnungen in der Wigandgasse 37 – Historisches Flair im „Freihof“

Wigandgasse 37 | 1190 Wien



Kirche Kahlenbergerdorf



Wigandgasse 37



teamneunzehn-Gruppe

Handelskai 94-96/44.OG | Millennium Tower, 1200 Wien
T +43 1 236 97 97
www.teamneunzehn.at

HIGHLIGHTS

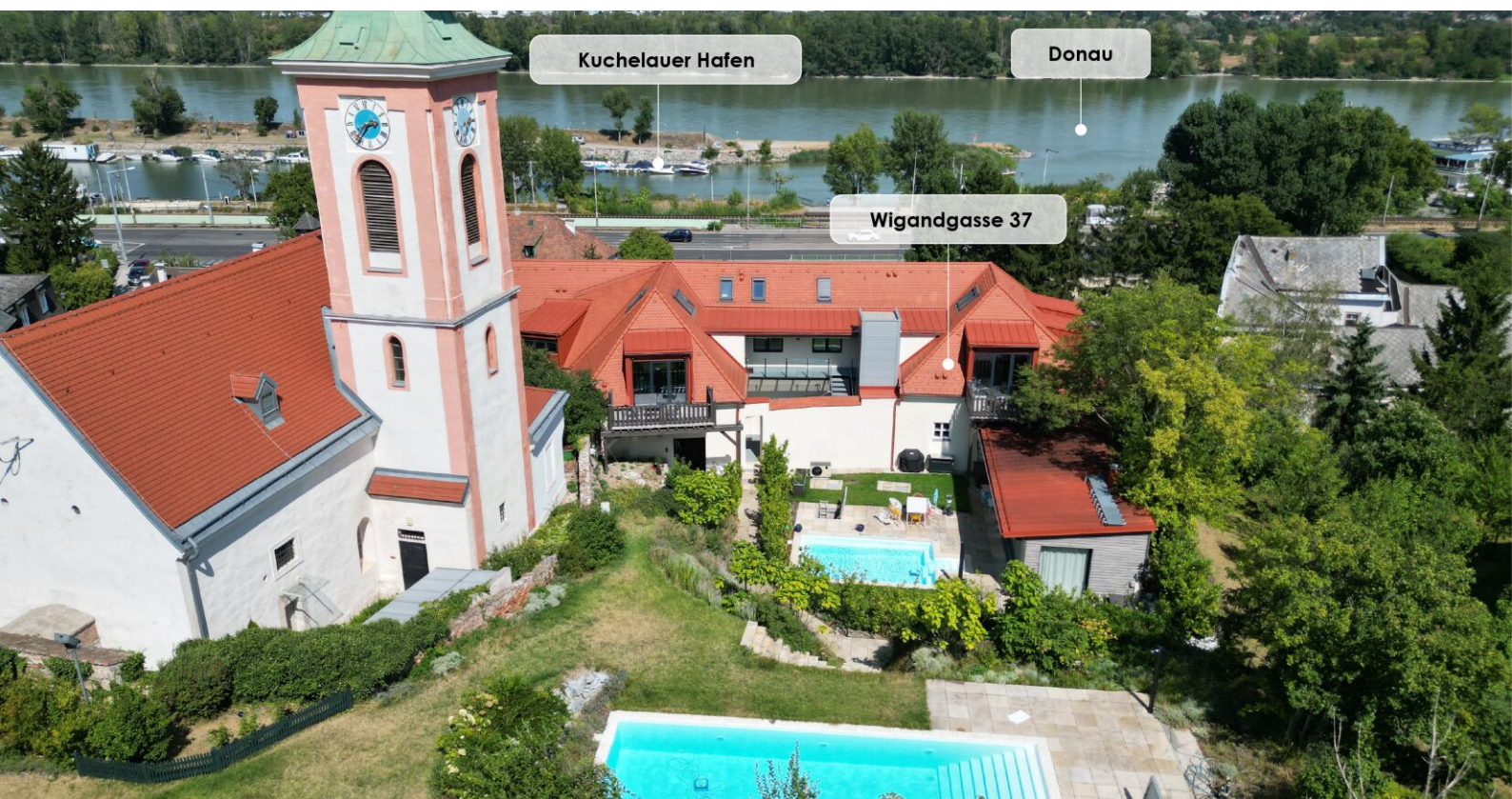
- Hochwertige Generalsanierung eines historischen Hauses (Baujahr 1455)
- Ruhige, idyllische Lage inmitten der Döblinger Weinberge
- Teilweise Ausblick auf die Donau
- Denkmalschutz – Vermietung zu **angemessenem Mietzins**
- Garten mit Pool (derzeit zur Mitbenutzung, künftig möglicherweise exklusiv zugeordnet)
- Hochwertige Ausstattung mit **SieMatic-Küchen**, teils möbliert
- Perfekte Anbindung an die Wiener Innenstadt

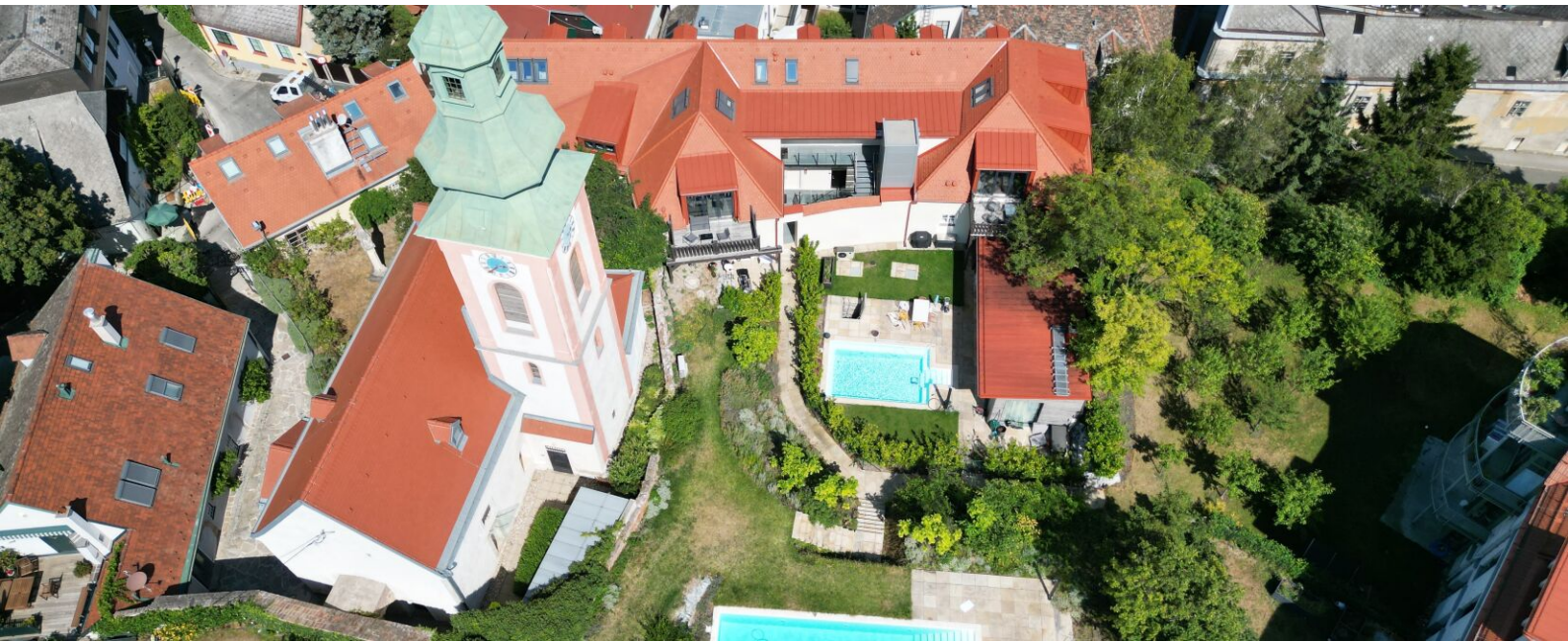
KEY FACTS

Adresse:	1190 Wien, Wigandgasse 37
Objektart:	Wohnung
Zustand:	vollsanziert
verfügbare Einheiten:	4 von 4 verfügbar
Zimmer:	2 - 3

NEBENKOSTEN

Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.





AUSSTATTUNG

- Moderne **Marken-Küchen** in jeder Einheit (SieMatic)
- Teilweise vollmöbliert
- Hohe Räume, teils mit Kreuzgewölbedecken
- 3-fach verglaste Holzfenster
- Sicherheitseingangstüren
- Edle Eichenparkettböden
- Großformatige Fliesen (Marmoroptik)
- Hochwertige Sanitärausstattung, teils in schwarzer Keramik
- Zentralheizung (Gas)
- Pool im Gartenbereich

ENERGIEAUSWEIS

- HWB 56.48 kWh/m²a
- Klasse C

Gesundheit

Arzt	1.575 m
Apotheke	2.275 m
Klinik	2.325 m
Krankenhaus	3.500 m

Kinder & Schulen

Schule	1.775 m
Kindergarten	1.975 m
Universität	1.450 m
Höhere Schule	2.625 m

Nahversorgung

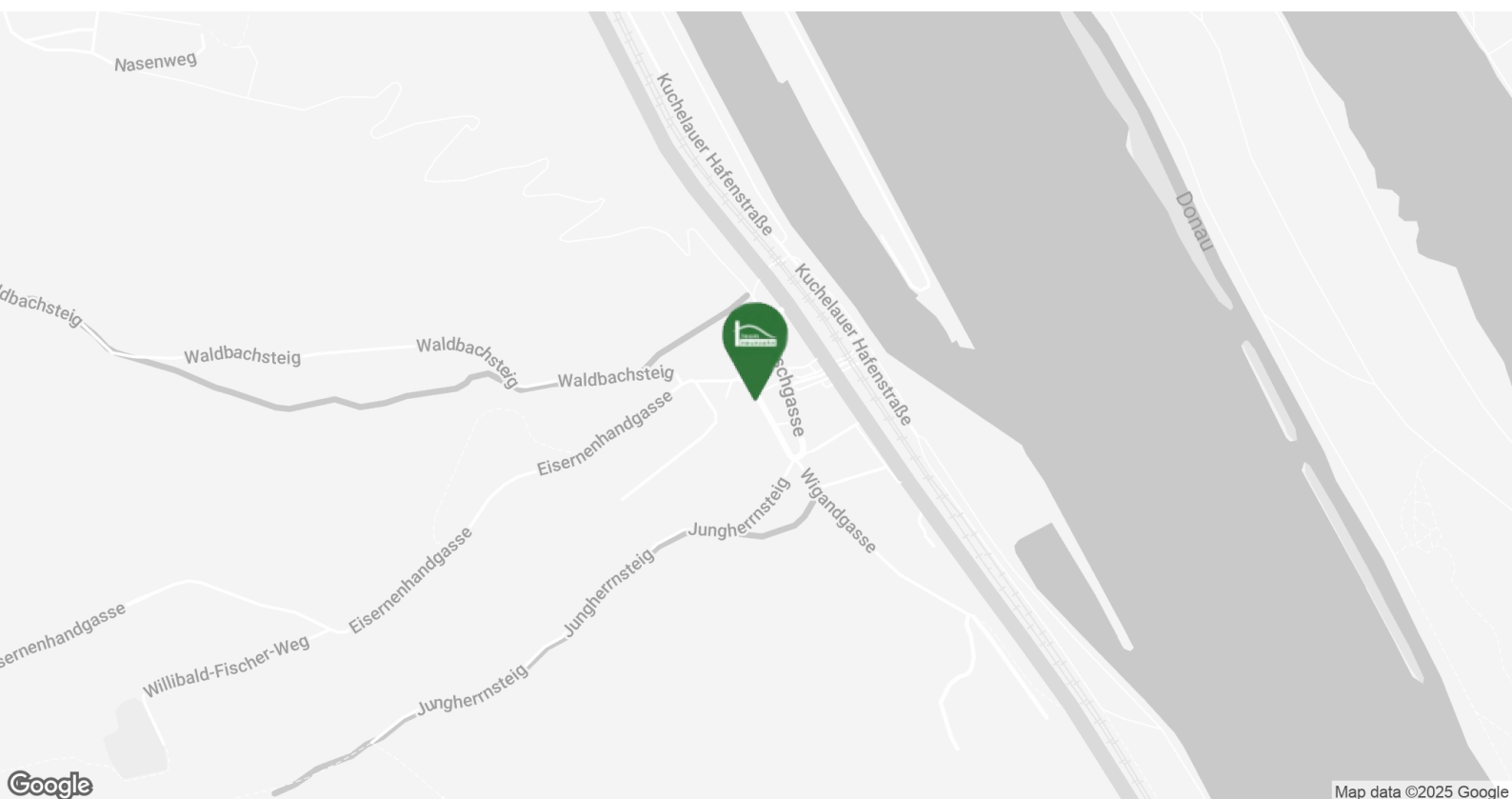
Supermarkt	1.750 m
Bäckerei	1.850 m
Einkaufszentrum	2.500 m

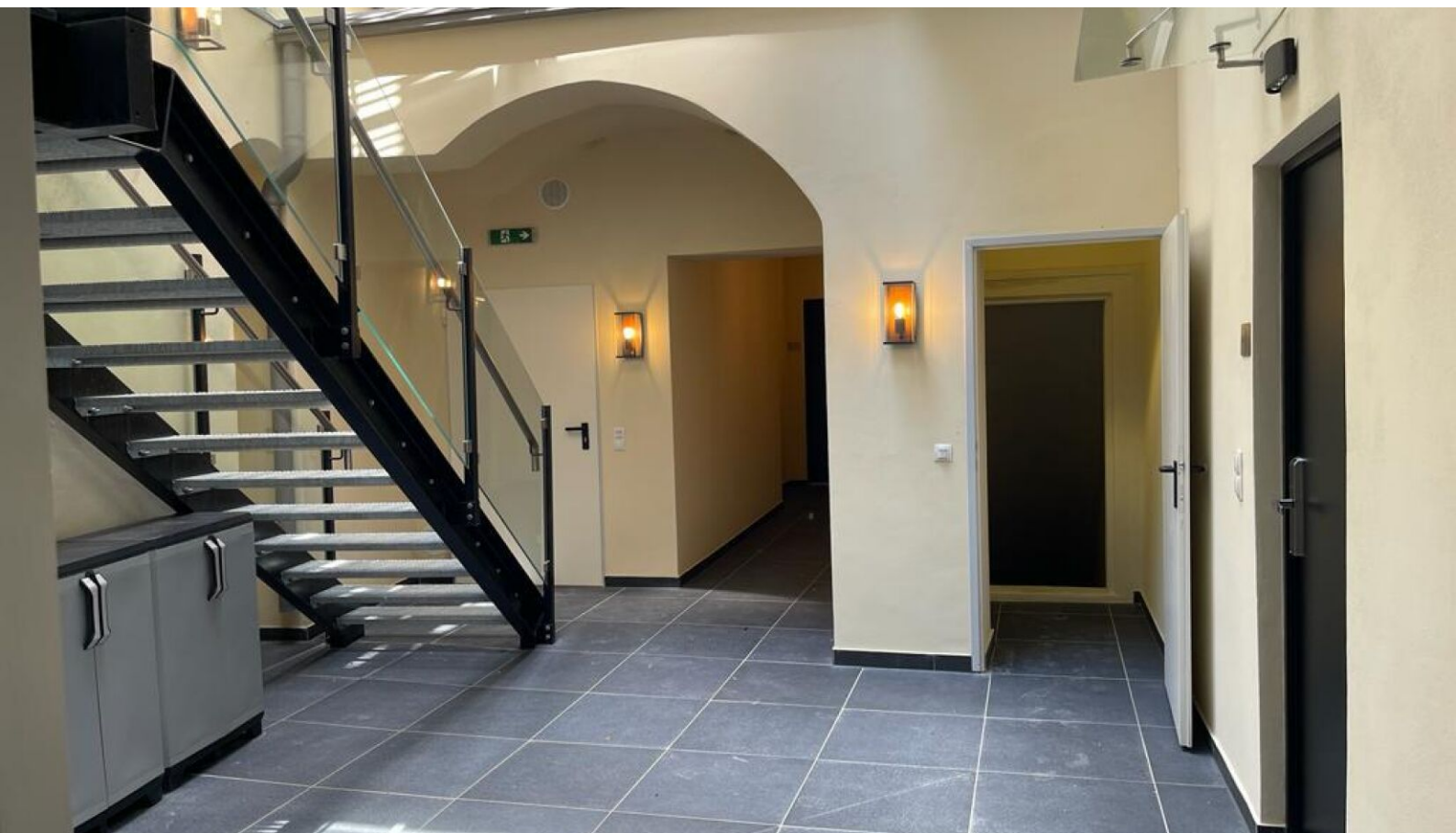
Sonstige

Geldautomat	1.800 m
Bank	1.800 m
Post	1.975 m
Polizei	1.550 m

Verkehr

Bus	100 m
U-Bahn	2.975 m
Straßenbahn	1.700 m
Bahnhof	1.850 m
Autobahnanschluss	1.025 m













VERFÜGBARE EINHEITEN

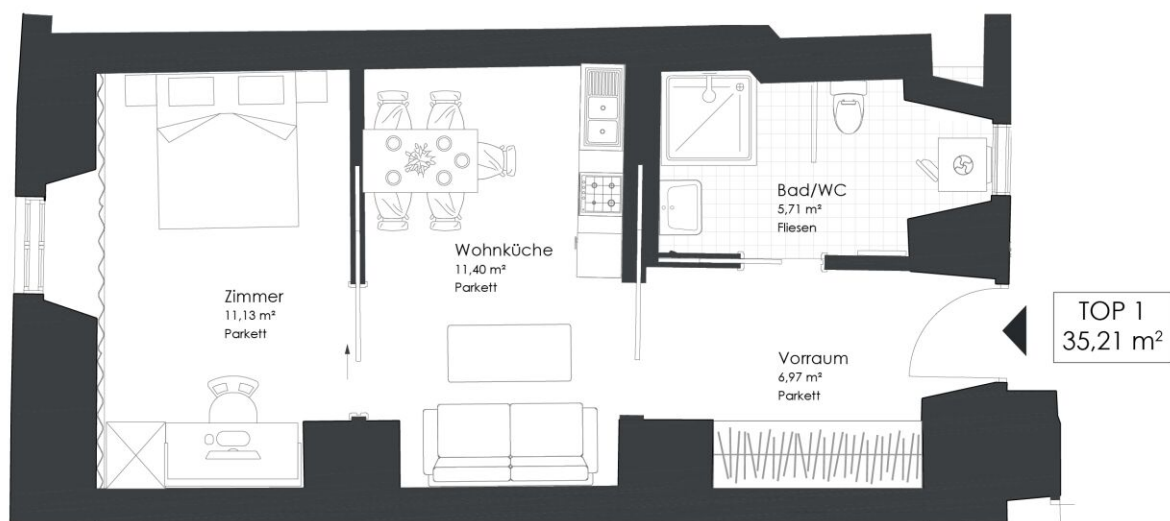


Top 1

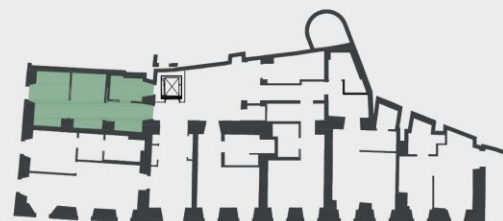
35,21 m²

Gesamtmietzins: € 1.395,57

Kaution: 4.186,71



Wigandgasse 37 | 1190 Wien



ERDGESCHOSS

Top 1 | EG

Vorraum	6,97 m ²
Wohnküche	11,40 m ²
Zimmer	11,13 m ²
Bad/WC	5,71 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 35,21 m²

VERFÜGBARE EINHEITEN



Top 6

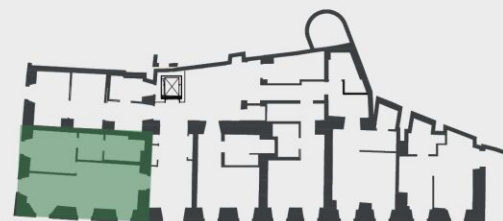
51,30 m²

Gesamtmietzins: € 1.593,60

Kaution: 4.780,80



Wigandgasse 37 | 1190 Wien



ERDGESCHOSS

Top 6 | EG

Wohnküche	30,05 m ²
Zimmer	11,50 m ²
Schrankraum	4,11 m ²
Bad/WC	5,64 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 51,30 m²

VERFÜGBARE EINHEITEN

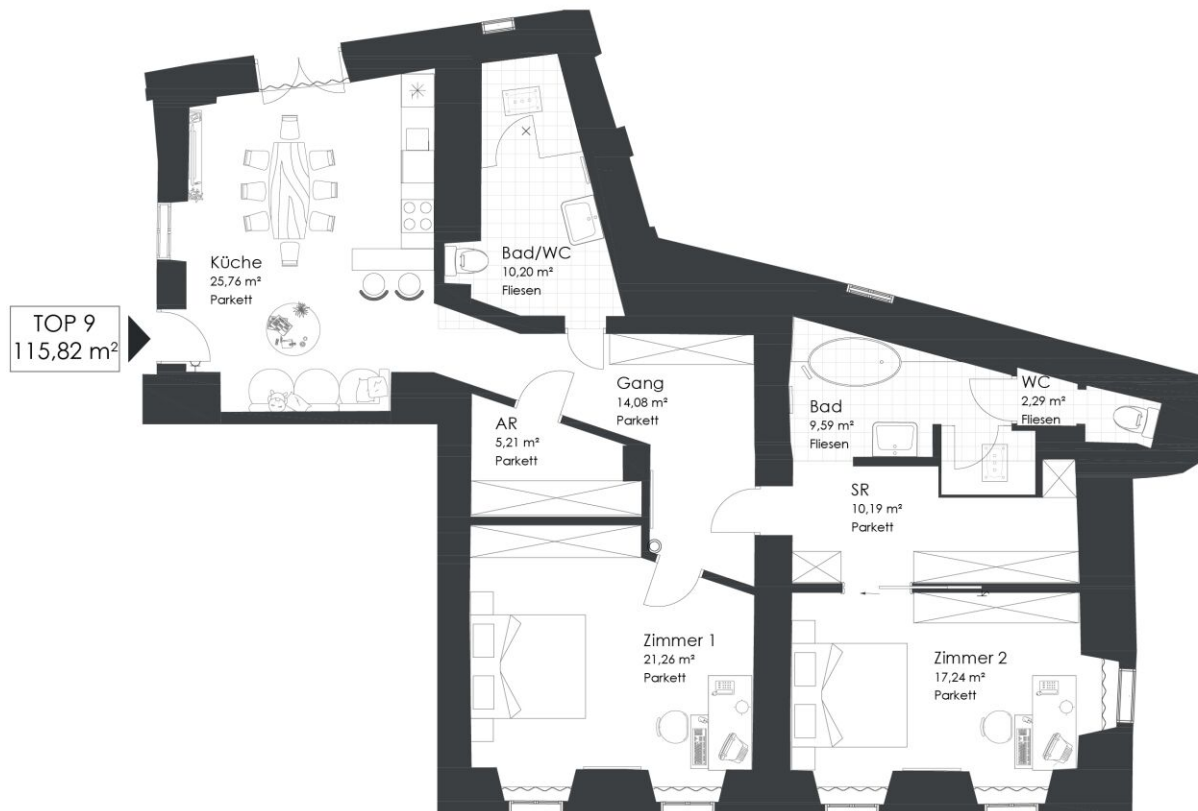


Top 9

Gesamtmietzins: € 3.473,34

115,82 m²

Kaution: 10.420,02



Wigandgasse 37 | 1190 Wien



1. OBERGESCHOSS

Top 9 | 1. OG

Küche	25,76 m ²
Gang	14,08 m ²
Bad/WC	10,20 m ²
Abstellraum	5,21 m ²
Zimmer 1	21,26 m ²
Schrankraum	10,19 m ²
Zimmer 2	17,24 m ²
Bad	9,59 m ²
WC	2,29 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 115,82 m²

Top 10

133,81 m²

Gesamtmietzins: € 4.328,87

Kaution: 12.986,61



Wigandgasse 37 | 1190 Wien

Top 10 | 1. DG

Vorraum	8,93 m ²
Wohnküche	47,79 m ²
Abstellraum	4,88 m ²
Zimmer 1	21,74 m ²
Zimmer 2	23,48 m ²
Bad	21,65 m ²
WC 1	1,77 m ²
WC 2	3,57 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 133,81 m²

Terrasse 9,01 m²