



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

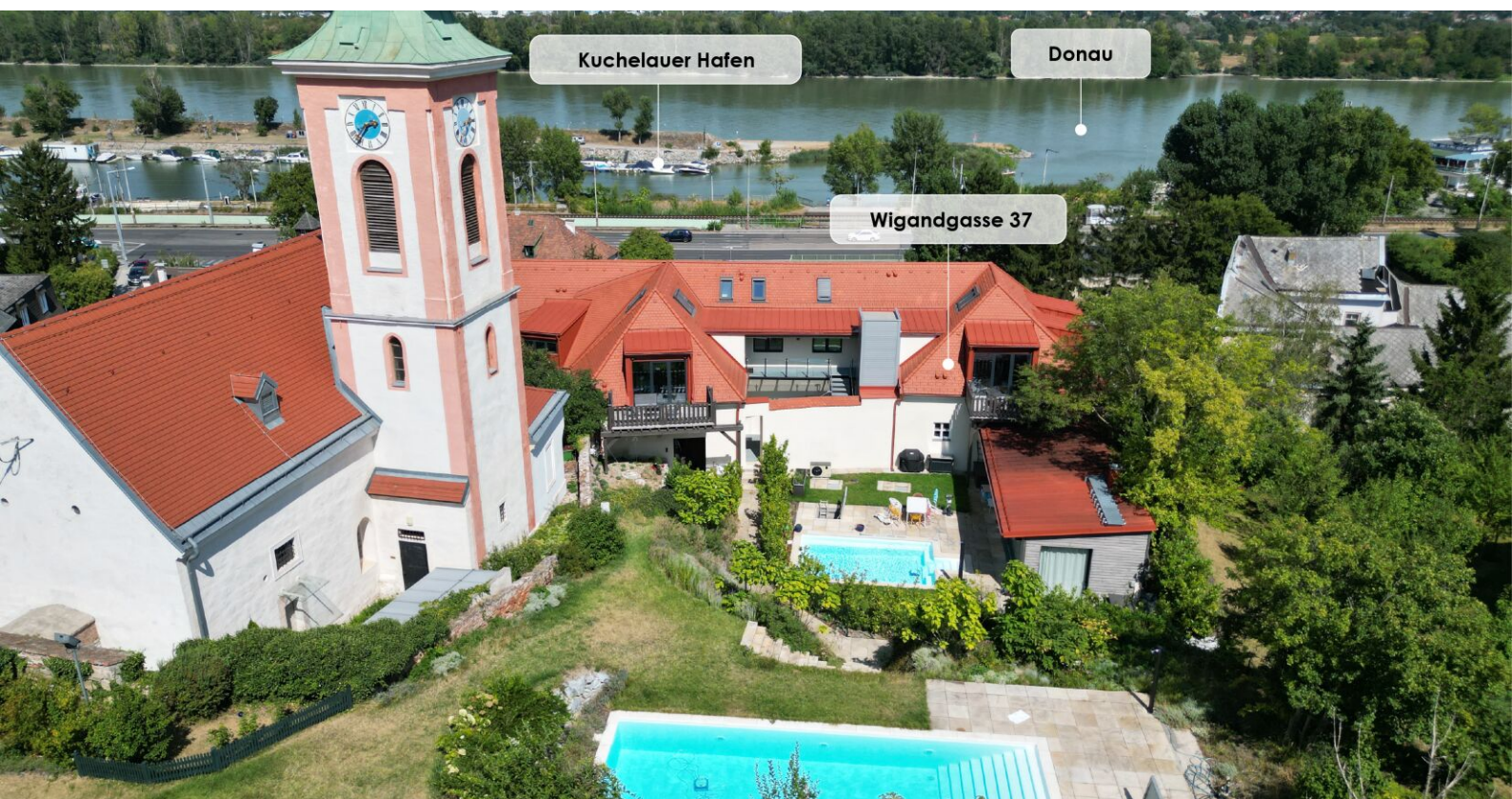
- Generalsanierte historische Liegenschaft aus dem Jahr **1455**
- Schutzstatus als **denkmalgeschütztes Gebäude** – Vermietung zu marktgerechten Konditionen
- Historische Baukunst mit **Kreuzgewölbedecken**
- Hochwertige Innenausstattung mit **SieMatic-Küchen**
- **Gartenbereich mit Pool**, aktuell gemeinschaftlich nutzbar, zukünftig einer Wohnung zuordenbar
- Exzellente Lage am **Fuße des Leopoldsbergs** mit schneller Anbindung an die Wiener Innenstadt
- Ruhige, naturnahe Lage inmitten der **Döblinger Weinberge**
- Unmittelbare Nähe zur **Donau**, teilweise mit Wasserblick

KEY FACTS

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

NEBENKOSTEN

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





AUSSTATTUNG

- Luxuriöse Einbauküchen von **SieMatic**
- Hohe Räume teils mit **Kreuzgewölbedecken**
- **Hochwertiger Eichenparkettboden**
- **zum Teil mit kompletter Möbilierung**
- **Pool**
- **Garten**
- **Hochwertige Sanitärausstattung** teils mit schwarzer Keramik
- **Gasbetriebene Zentralheizung**
- **3-fach isolierverglaste Holzfenster**
- **Sicherheitseingangstüren**

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

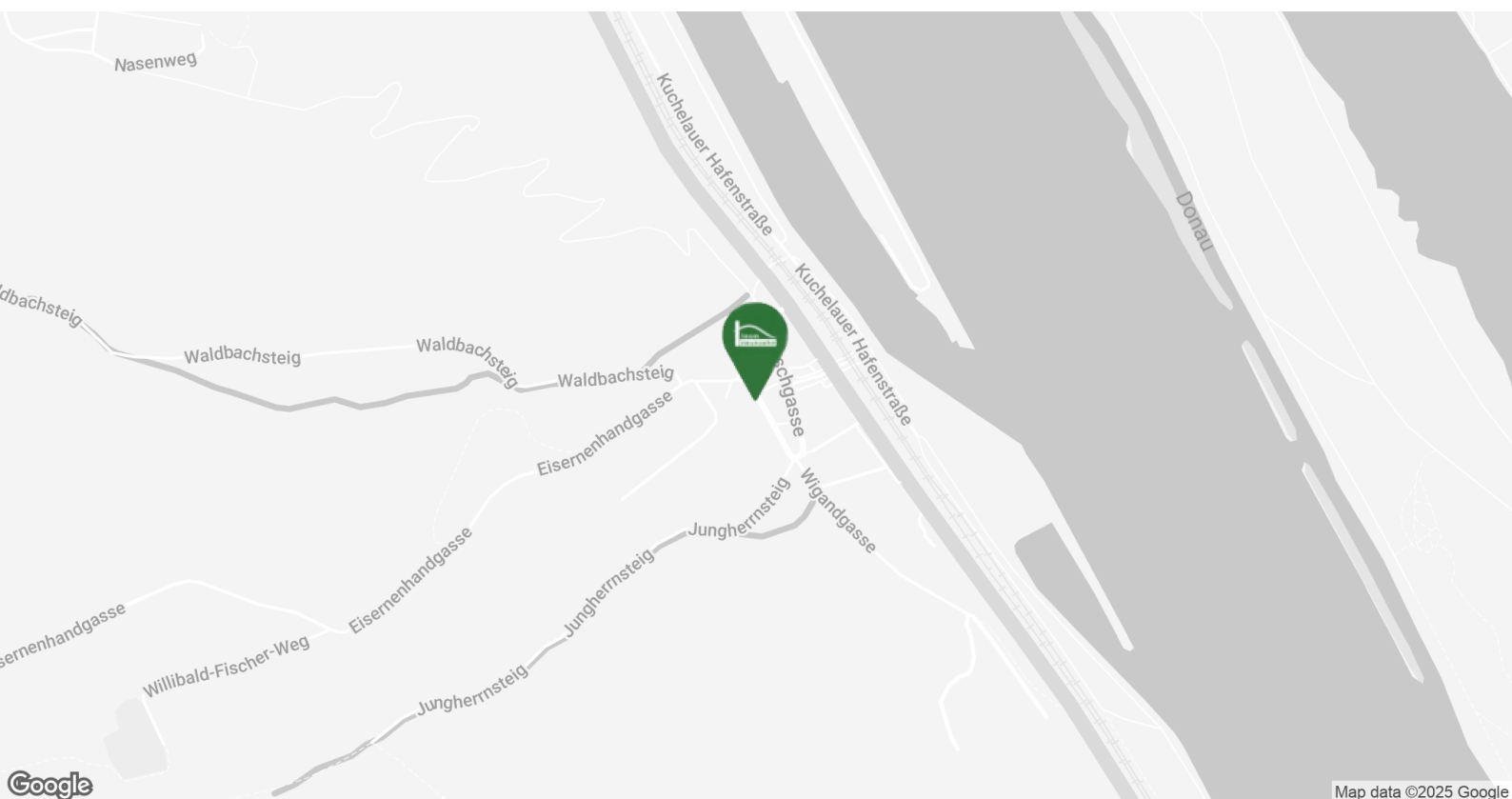
Supermarkt	1.750 m
Bäckerei	1.850 m
Einkaufszentrum	2.500 m

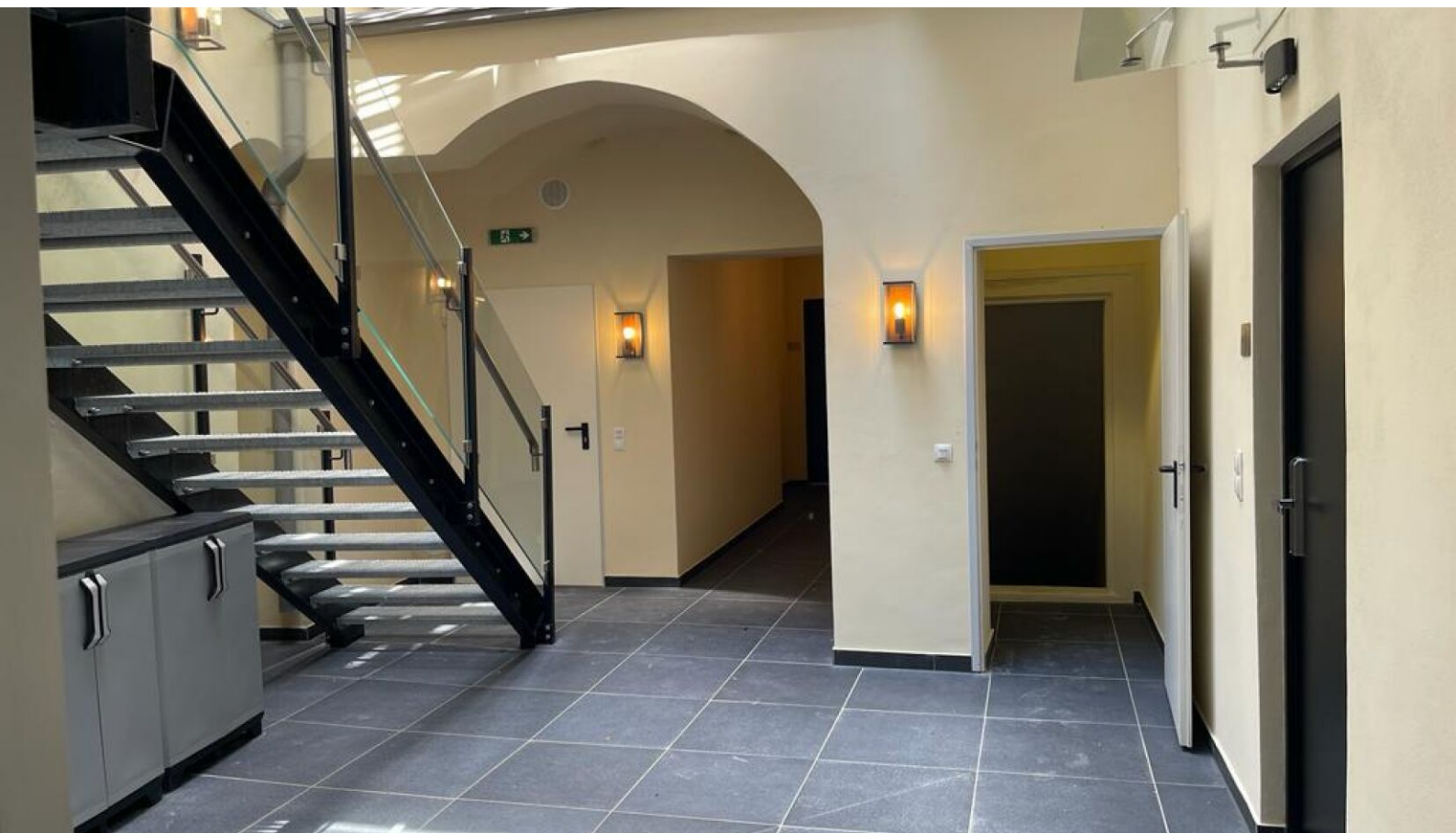
Sonstige

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











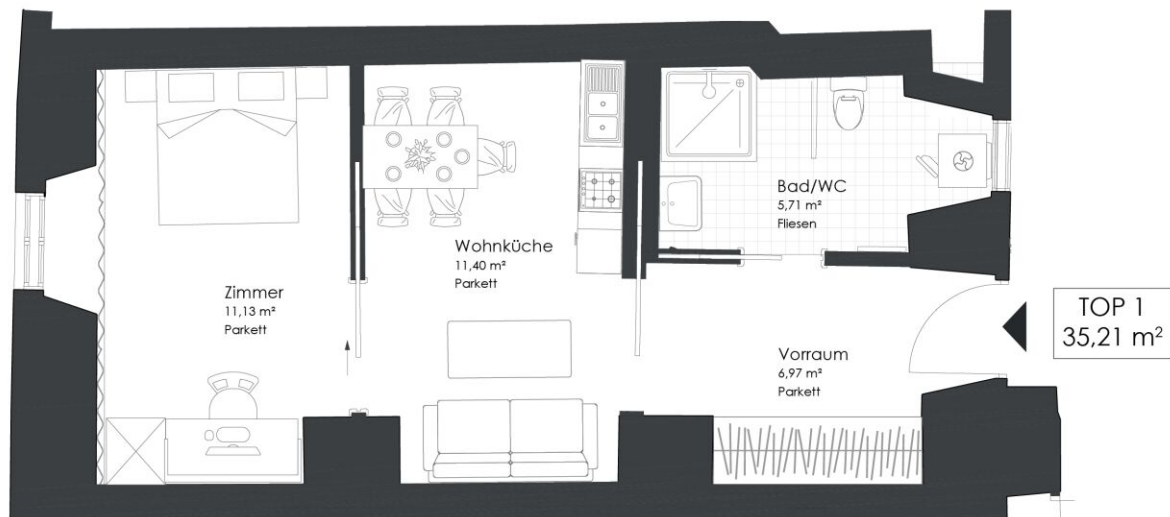


Top 1

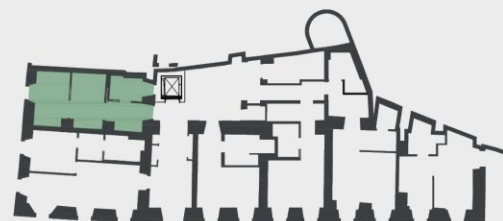
35,21 m²

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

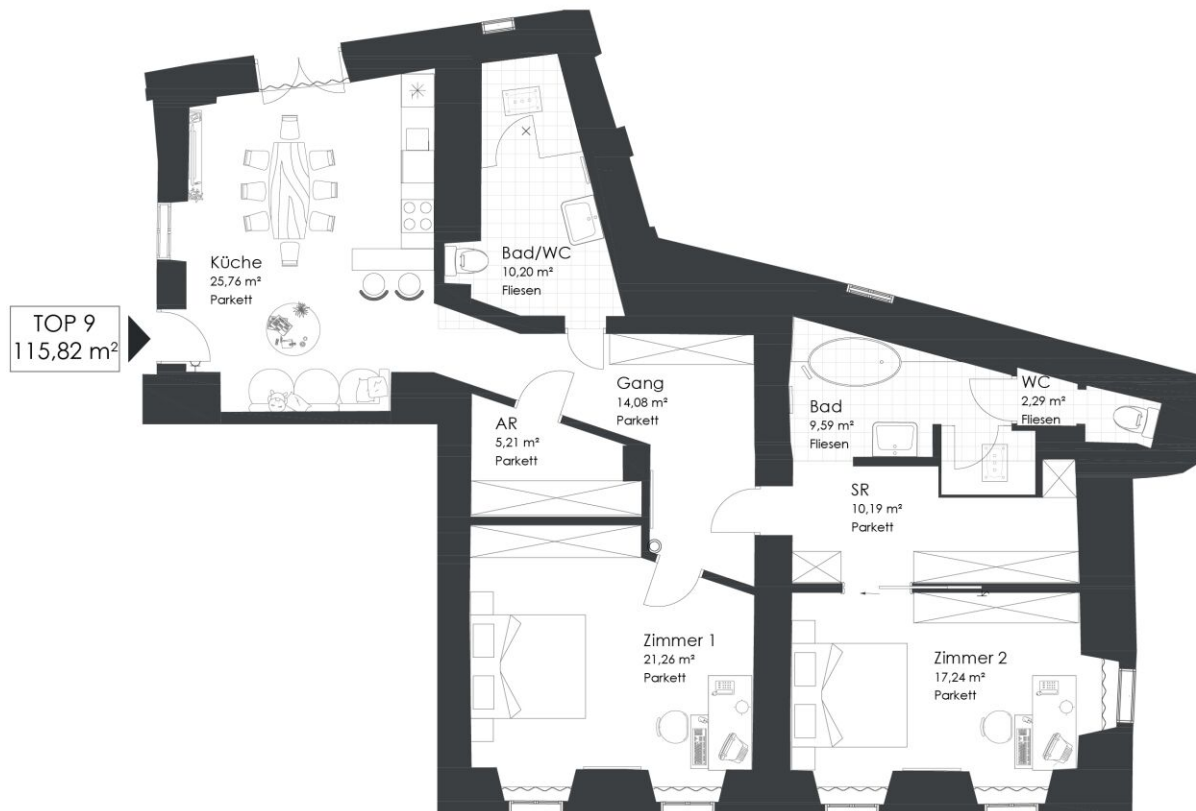


Top 9

Gesamtmietzins: € 3.473,34

115,82 m²

Kaution:



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

Gesamtmietzins: € 4.328,87

133,81 m²

Kaution:



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