

# POHL26 – WOHNEN IN BESTLAGE NAHE SCHÖNBRUNN

Pohlgasse 26 | 1120 Wien



teamneunzehn-Gruppe

Handelskai 94-96/44.OG | Millennium Tower, 1200 Wien  
T +43 1 236 97 97  
[www.teamneunzehn.at](http://www.teamneunzehn.at)



## HIGHLIGHTS

---

- durchdachte Grundrisse
- Einbauküche inkl. Kühlschrank, Spülmaschine und Mikrowelle
- 3-fach isolierverglaste Kunststoff-/Alufenster
- Parkettboden (Eiche)
- Großformatige Fliesen 30x60cm (in den Nassbereichen)
- Außenliegender Sonnenschutz (außer im Dachgeschoss)
- hervorragende Infrastruktur – zu Fuß zum Schloss Schönbrunn, Bahnhof Meidling, Meidlinger Hauptstraße, U4 & U6
- Billa im Erdgeschoss
- Aufzug
- Fahrrad- und Kinderwagenraum
- Tiefgaragenstellplätze (zusätzlich anmietbar)
- Kellerabteil



## KEY FACTS

---

<b>Adresse:</b>	1120 Wien, Pohlgasse 26
<b>Objektart:</b>	Wohnung
<b>Bauart:</b>	Neubau
<b>Zustand:</b>	neuwertig
<b>verfügbare Einheiten:</b>	1 von 50 verfügbar
<b>Zimmer:</b>	2 - 2
<b>Beziehbar ab:</b>	01.03.2026, 01.02.2026
<b>Befristung:</b>	5 Jahre

## NEBENKOSTEN

---

<b>Kautiön:</b>	3 Bruttomonatsmieten
<b>Provision:</b>	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.







## AUSSTATTUNG

---

- durchdachte Grundrisse
- Einbauküche inkl. Kühlschrank, Spülmaschine und Mikrowelle
- 3-fach isolierverglaste Kunststoff-/Alufenster
- Parkettboden (Eiche)
- Großformatige Fliesen 30x60cm (in den Nassbereichen)
- Außenliegender Sonnenschutz (außer im Dachgeschoss)
- hervorragende Infrastruktur – zu Fuß zum Schloss Schönbrunn, Bahnhof Meidling, Meidlinger Hauptstraße, U4 & U6
- Billa im Erdgeschoss
- Aufzug
- Fahrrad- und Kinderwagenraum
- Tiefgaragenstellplätze (zusätzlich anmietbar)
- Kellerabteil



## ENERGIEAUSWEIS

---

- HWB 36.74 kWh/m<sup>2</sup>a
- Klasse B



## Gesundheit

Arzt	175 m
Apotheke	300 m
Klinik	525 m
Krankenhaus	1.475 m

## Nahversorgung

Supermarkt	25 m
Bäckerei	175 m
Einkaufszentrum	475 m

## Verkehr

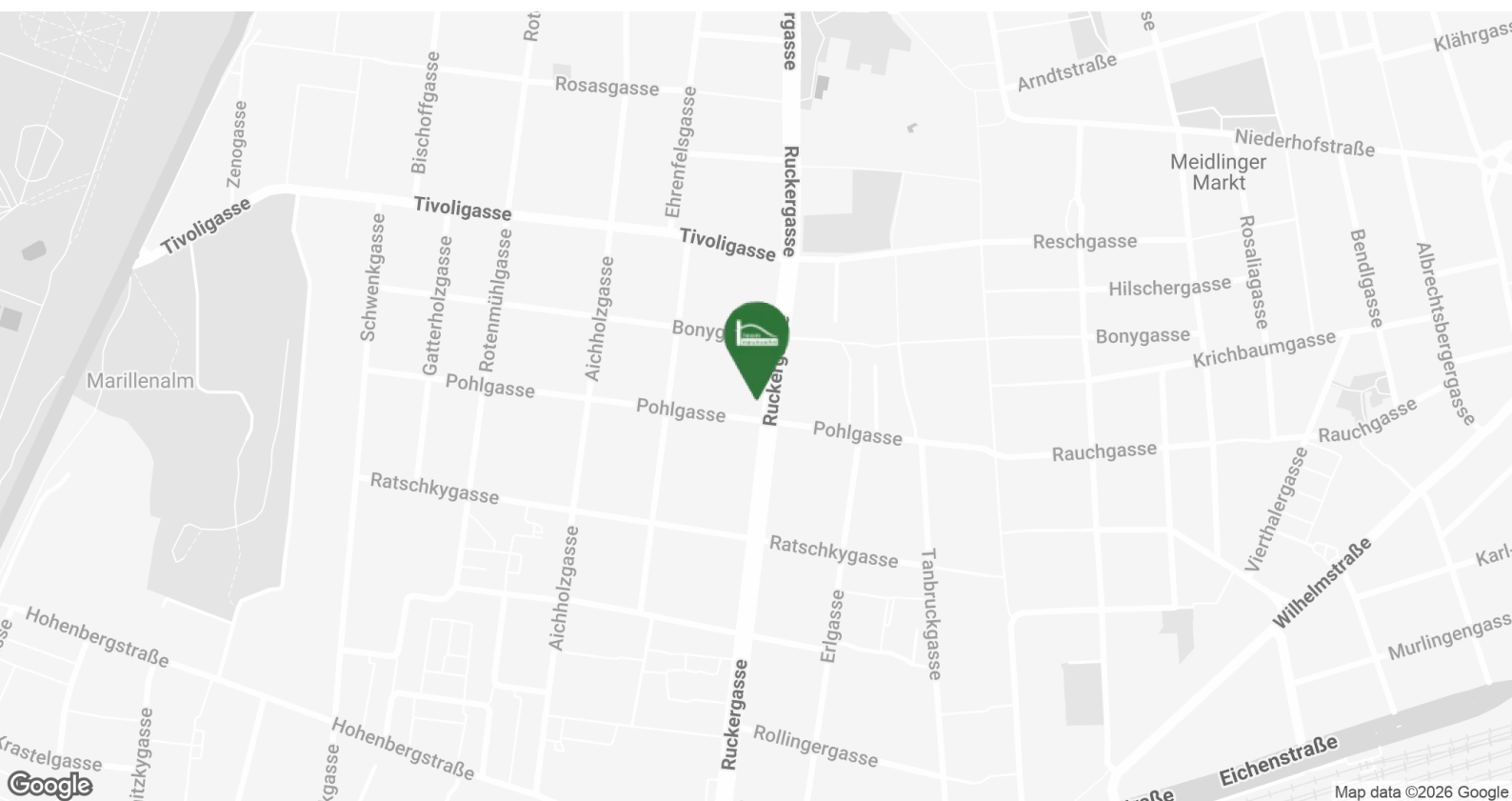
Bus	50 m
U-Bahn	350 m
Straßenbahn	550 m
Bahnhof	400 m
Autobahnanschluss	2.350 m

## Kinder & Schulen

Schule	250 m
Kindergarten	250 m
Universität	575 m
Höhere Schule	700 m

## Sonstige

Geldautomat	150 m
Bank	250 m
Post	475 m
Polizei	500 m









# VERFÜGBARE EINHEITEN



## Top 22

47,54 m<sup>2</sup>

Gesamtmietzins: € 875,00

Kaution: 2.625,00



Ausstattung gemäß Beschreibung, die dargestellte Abbildung: angenehmen Dusche, Badezimmer, Waschküchen und WC - ist nicht Bestandteil der Beschreibung, sondern ist nur als Orientierungshilfe. Alle Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind ohne Gewähr.

### 1. Obergeschoss / Top 22

**Wohnnutzfläche** 47,54m<sup>2</sup>

**Einlagerungsraum** 2,76m<sup>2</sup>

Wohnküche 21,14m<sup>2</sup>

Zimmer 11,78m<sup>2</sup>

Bad 5,45m<sup>2</sup>

Vorraum 5,41m<sup>2</sup>

WC 1,97m<sup>2</sup>

Abstellraum 1,79m<sup>2</sup>





# VERFÜGBARE EINHEITEN

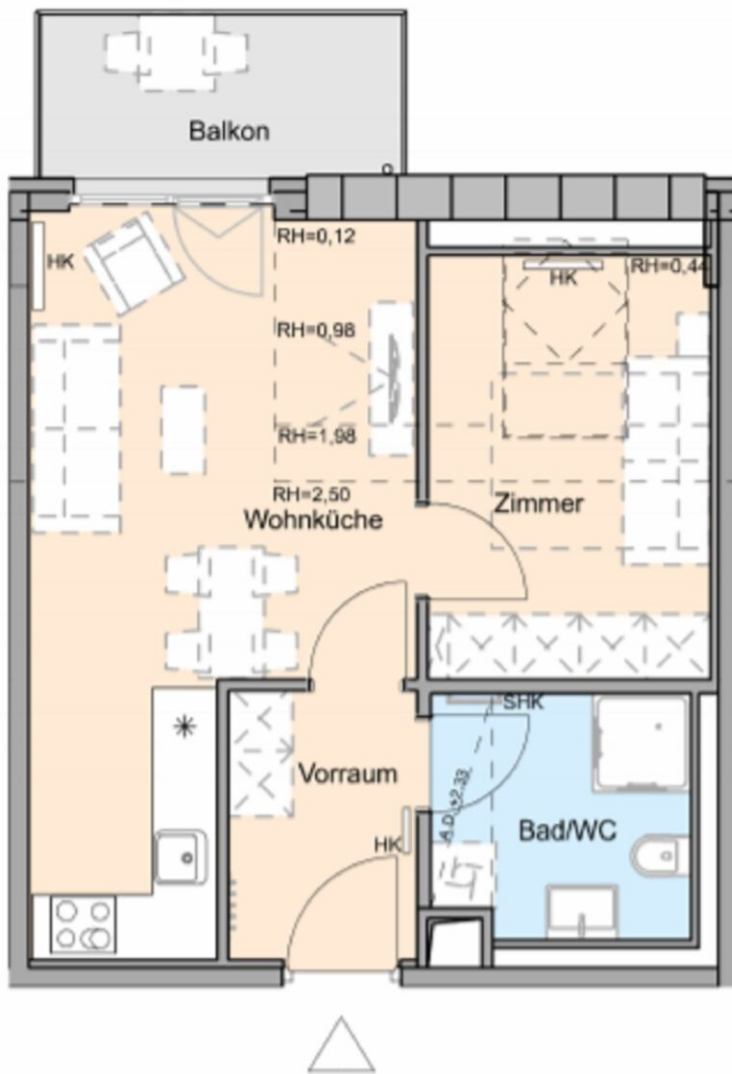


## Top 108

39,08 m<sup>2</sup>

Gesamtmietzins: € 875,00

Kaution: 2.625,00



### 1. Dachgeschoss / Top 108

<b>Wohnnutzfläche</b>	<b>39,08m<sup>2</sup></b>
Balkon	5,00m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	4,28m <sup>2</sup>
Wohnküche	19,57m <sup>2</sup>
Zimmer	10,06m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,20m <sup>2</sup>
Vorraum	4,25m <sup>2</sup>



Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen Dusche, Badewanne, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten.  
Die Wohnungsgrößen sind Cirka - Angaben und können sich durch die Detailplanung ändern.