

Kandlgasse 37 – Exklusive Wohneinheiten mit moderner Ausstattung



Objektnummer: 960/72271

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kandlgasse 37
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Nutzfläche:	63,42 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 63,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Gesamtmiete	1.740,56 €
Kaltmiete (netto)	1.395,24 €
Kaltmiete	1.582,33 €
Betriebskosten:	164,89 €
USt.:	158,23 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

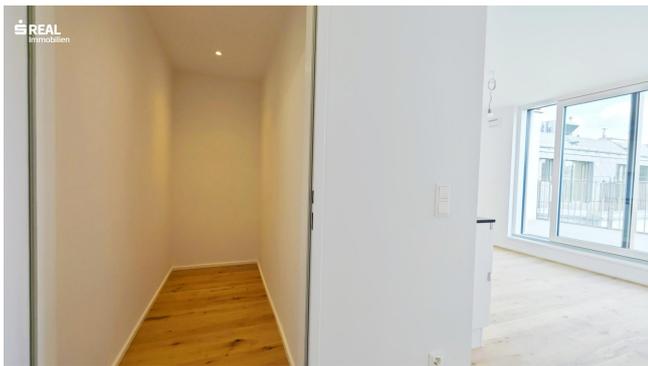


Paul Tibaj

Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer Hauptstraße 60





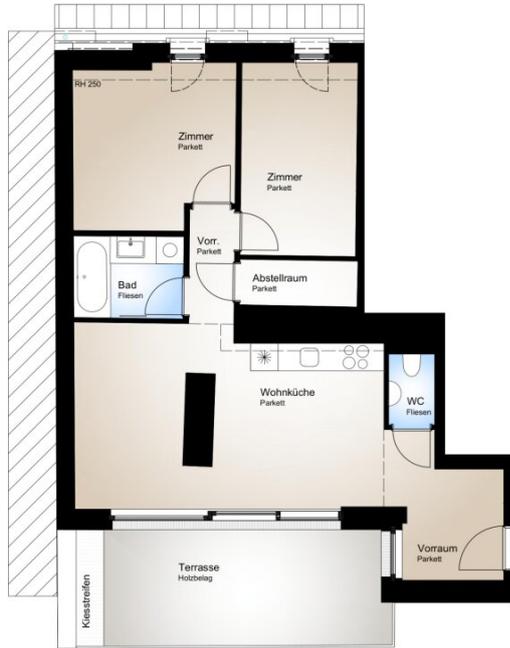


VERMARKTUNGSPLAN

1070 Wien, Kandlgasse 37

TOP 29

1. Dachgeschoss



WOHNNUTZFLÄCHE TOP 29

Vorraum	6,32m ²
Wc	1,55m ²
Wohnküche	23,34m ²
Vorraum	2,47m ²
Bad	4,10m ²
Abstellraum	2,54m ²
Zimmer	12,21m ²
Zimmer	10,88m ²
Summe	63,42m²

FREIFLÄCHEN TOP 29

Terrasse	17,57m ²
----------	---------------------



einrichtungsvorschlag ist nicht vertragsgrundlage, einrichtungsgegenstände zeigen nur die mögliche situation der möblierung, die in den plänen vorhandenen abmessungen sind nicht für die bestellung von einbaumöbeln verwendbar - naturmasse erforderlich.

planverfasser

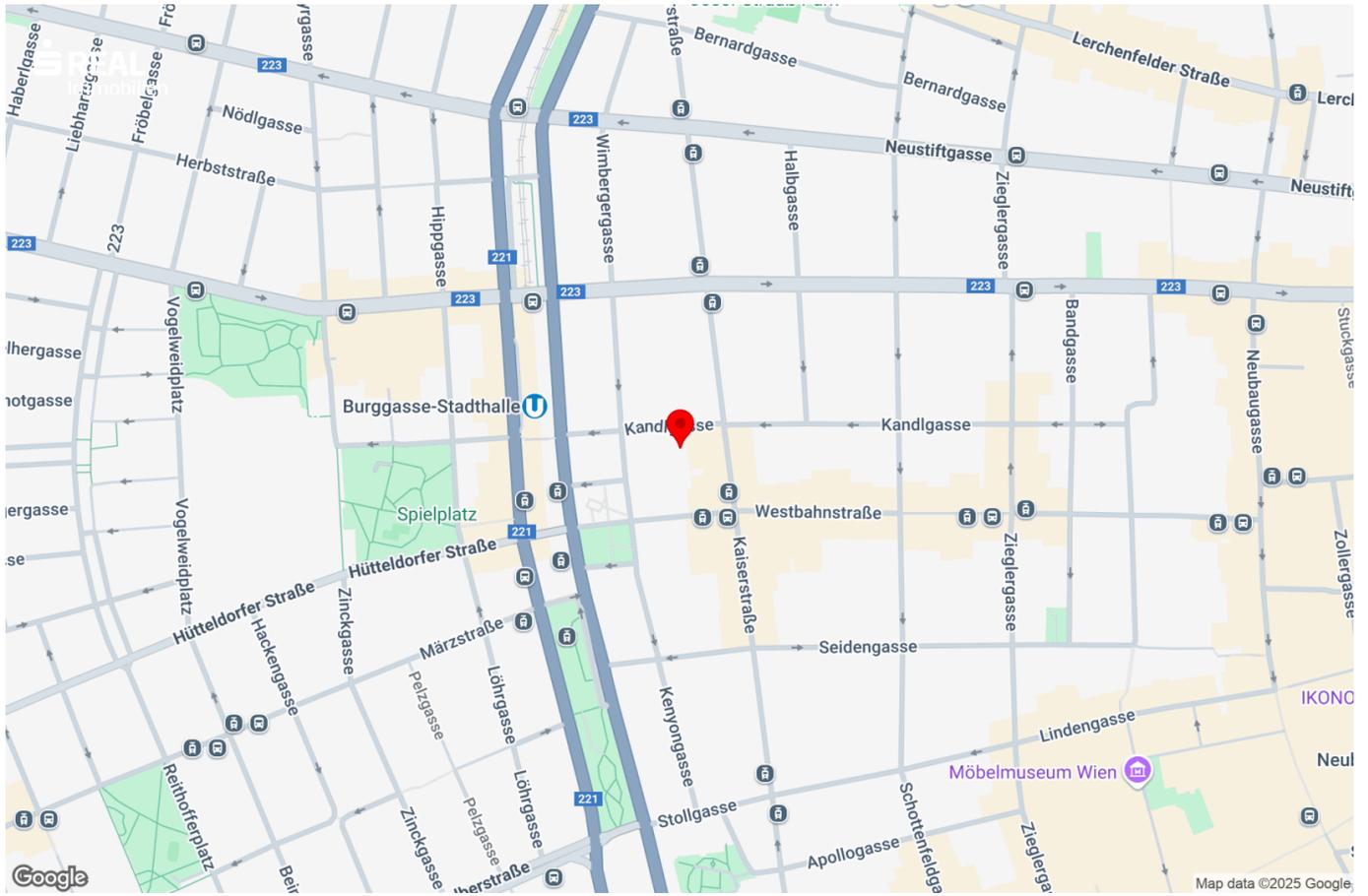
doppelplusgut zt+kg
stollgasse 512
1070 wien
www.doppelplusgut.at

doppelplusgut

M 1:100 bei format DIN A4



stand
27.04.2025



Objektbeschreibung

Verfügbar ab 01.08.2025 – Besichtigungen ab sofort möglich

In der Kandlgasse 37, im Herzen des 7. Wiener Gemeindebezirks, entstehen im Zuge einer umfassenden Sanierung moderne und hochwertig ausgestattete Wohnungen. Die Liegenschaft bietet sowohl urbanen Komfort als auch eine ruhige Wohnatmosphäre.

Lage

Die Kandlgasse 37 liegt zentral zwischen Burggasse und Westbahnstraße sowie zwischen Neubaugürtel und Kaiserstraße.

- Die U-Bahn-Station Burggasse-Stadthalle (Linie U6) ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.
- Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- Die Mariahilfer Straße ist fußläufig in ca. 15 Minuten erreichbar.

Wohnungsangebot & Ausstattung

Umfassende Sanierung:

Alle Wohnungen wurden vollständig modernisiert und bieten:

- Neue Boden- und Wandbeläge
- Hochwertige Fenster
- Exklusive Bad- und Küchenausstattung
- Parkettböden in allen Wohnräumen
- Voll ausgestattete Einbauküchen

Dachgeschosswohnungen verfügen zusätzlich über:

- Klimaanlage
- Elektrische Außenrollos

Etagen:

Die Wohneinheiten befinden sich im 1. bis 5. Obergeschoss.

Lage innerhalb des Gebäudes:

Alle Wohnungen sind sowohl straßen- als auch hofseitig ausgerichtet. Beide Seiten sind ruhig und sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.

Freiflächen:

Mit Ausnahme einer Wohnung verfügen alle Einheiten über eine private Freifläche (z. B. Balkon oder Terrasse). Bitte entnehmen Sie die Details dem jeweiligen Grundriss.

Zusätzliche Ausstattung:

- Kellerabteil zu jeder Wohnung
- Kinderwagen- und Fahrradraum
- Zentrale Heizung über Fernwärme, mit Fußbodenheizung

Mietkonditionen:

- Kautions: 3 Bruttomonatsmieten
- Befristung: 5 Jahre
- Erforderliches monatliches Nettoeinkommen: mindestens 2,5-fache der Bruttomiete. Der Mietvertrag wird in diesem Fall nur mit 1 Person abgeschlossen. Weitere Personen können sich selbstverständlich zum Hauptwohnsitz anmelden.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Infrastruktur / Entfernungen**Gesundheit**

Arzt <225m

Apotheke <200m

Klinik <275m

Krankenhaus <1.225m

Kinder & Schulen

Schule <50m

Kindergarten <450m
Universität <400m
Höhere Schule <375m

Nahversorgung

Supermarkt <50m
Bäckerei <100m
Einkaufszentrum <350m

Sonstige

Geldautomat <300m
Bank <300m
Post <450m
Polizei <125m

Verkehr

Bus <75m
U-Bahn <200m
Straßenbahn <100m
Bahnhof <175m
Autobahnanschluss <4.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap