

**Rarität in der Wehrgasse: großzügige, sanierte
Altbauwohnung mit Terrasse ab 01/26 unbefristet mieten!**



SULEK
IMMOBILIEN

Objektnummer: 25987

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1885
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	272,34 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	E 151,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,03
Gesamtmiete	4.307,03 €
Kaltmiete (netto)	3.404,25 €
Kaltmiete	3.915,48 €
Betriebskosten:	511,23 €
USt.:	391,55 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Valentina Basista





SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN





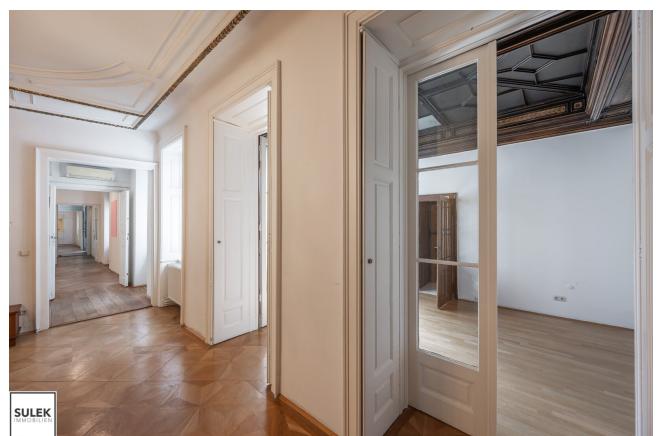
SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN







SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN

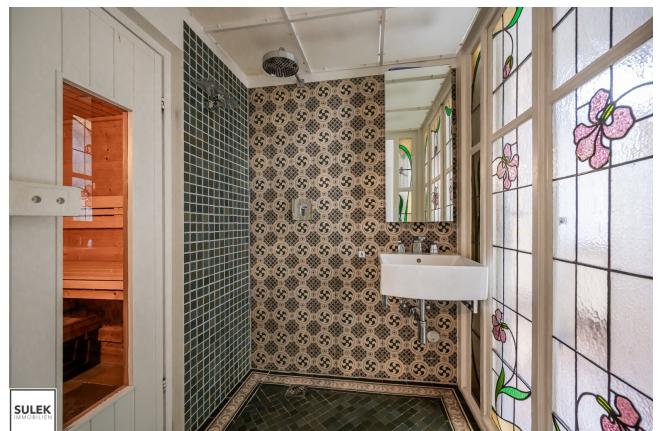




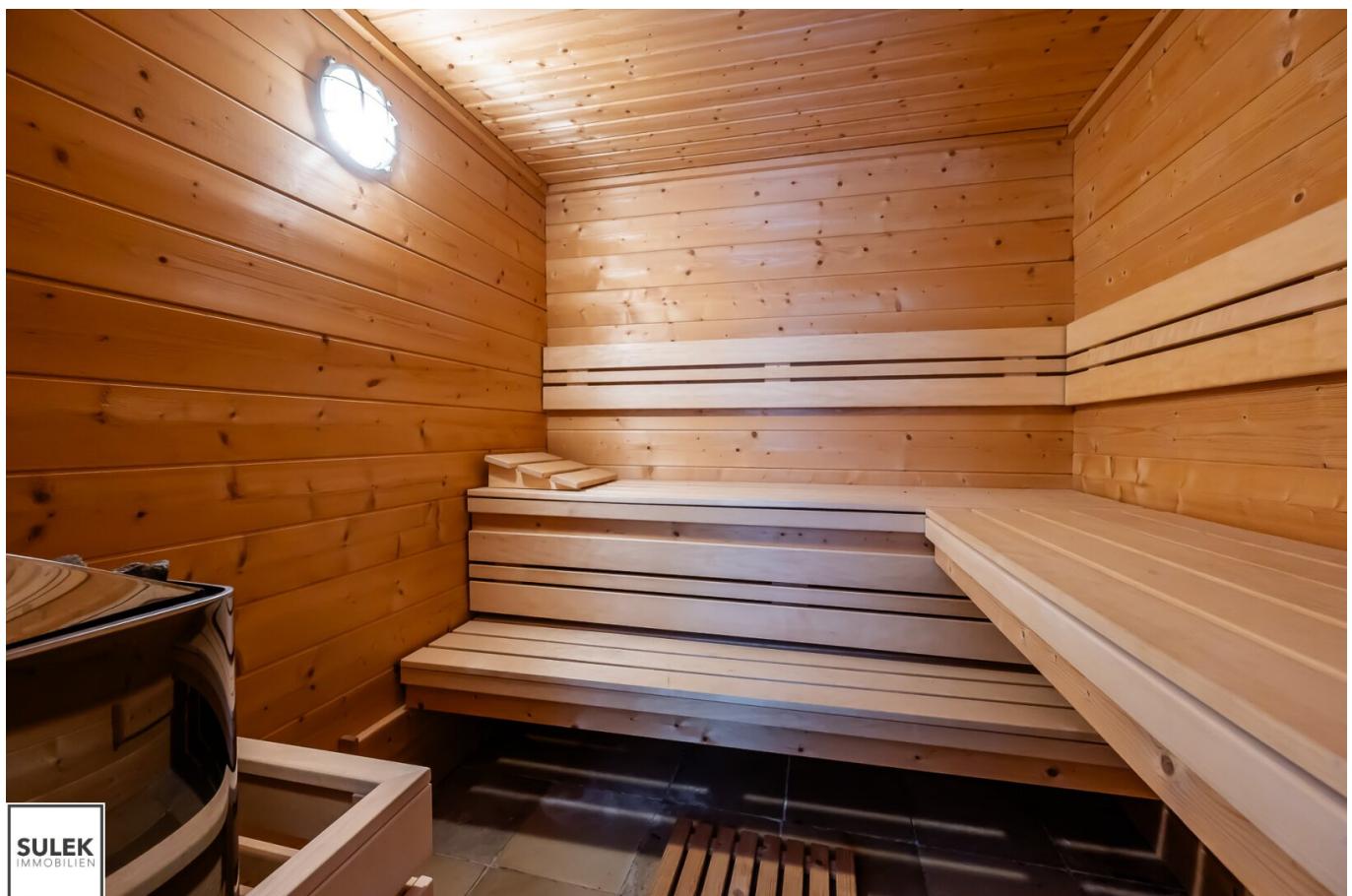
SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN



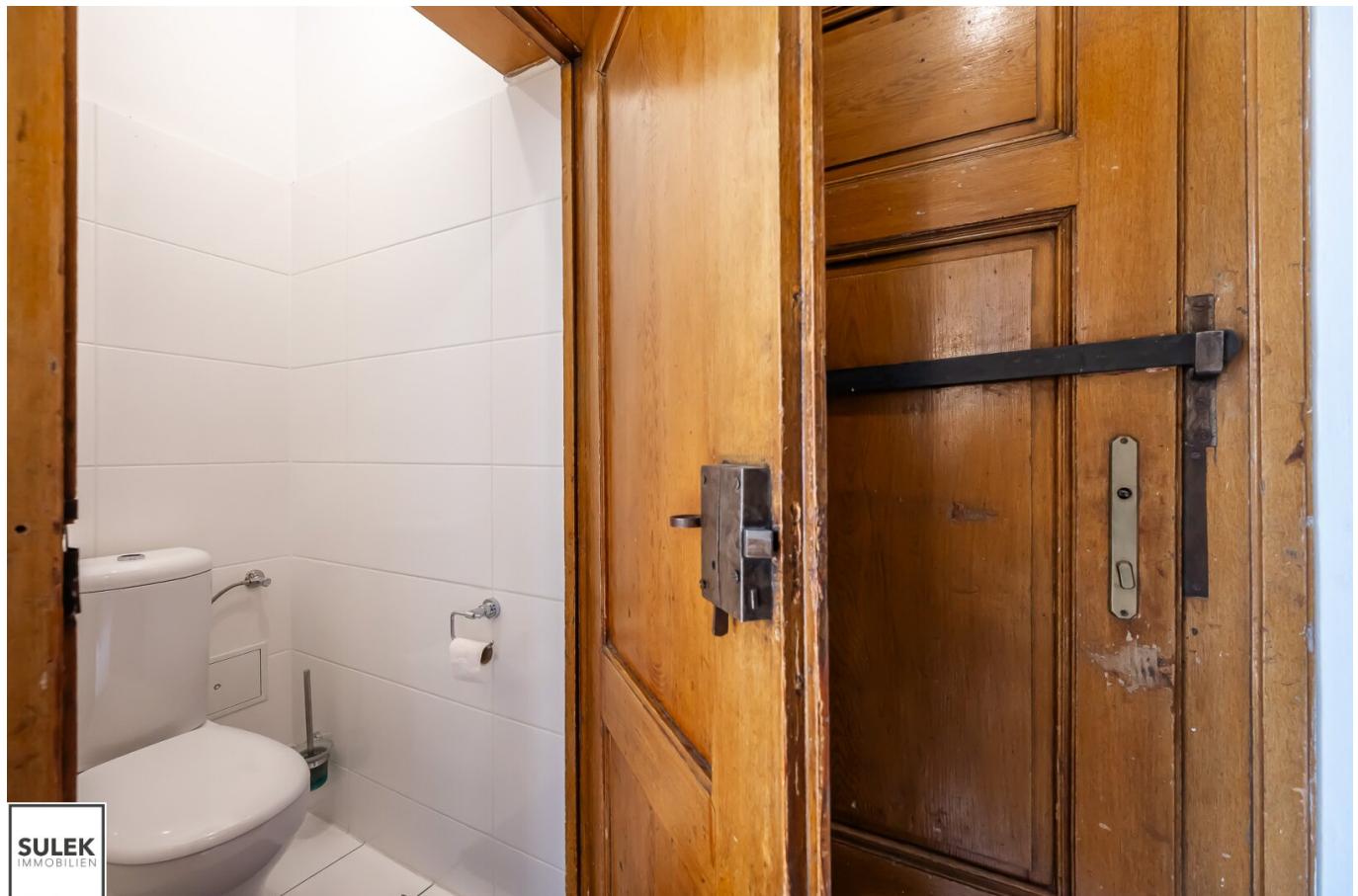
SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN





SULEK
IMMOBILIEN

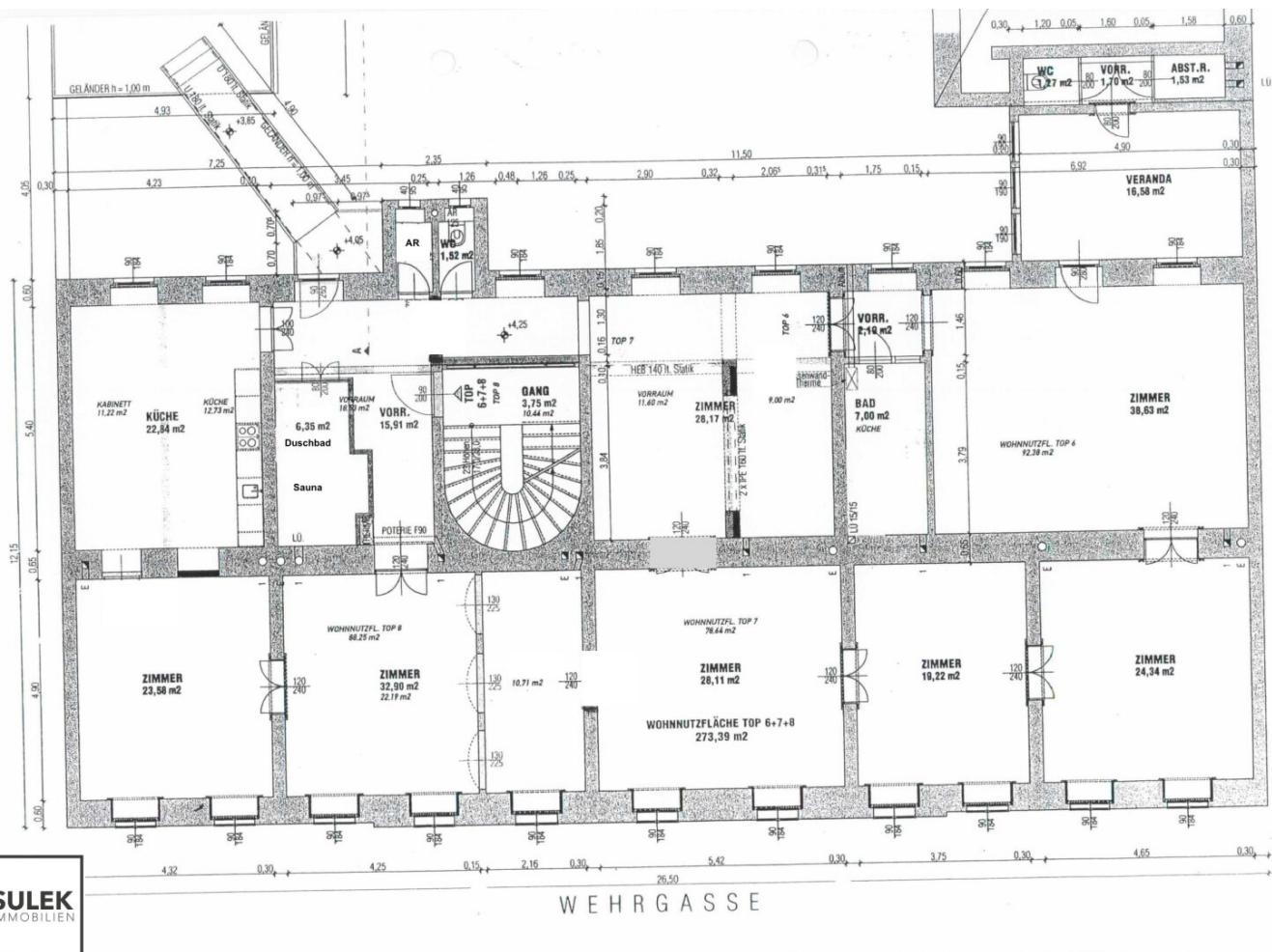


SULEK
IMMOBILIEN









SULEK
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Liebe Wohnungssuchende,

Wir bitten um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das [Kontaktformular: www.sulek.immobilien/besichtigung!](http://www.sulek.immobilien/besichtigung!) (bitte Frau Basista auswählen!)

Wenn Sie einen Besichtigungstermin wünschen, teilen Sie uns bitte im Vorfeld folgendes mit:

- **Einzugstermin:** Wann ist Ihr gewünschter Einzugstermin?
- **Haushaltsgröße:** Wie viele Personen möchten einziehen?
- **Haushaltsnettoeinkommen:** Was machen Sie beruflich?
- **Haben Sie Haustiere?**

Herzlichen Dank!

HINWEIS: Derzeit finden Renovierungsarbeiten, insbesondere an den Böden, statt, so dass die Wohnung als Erstbezug nach Sanierung voraussichtlich ab Ende Dezember / Jänner 2026 beziehbar ist.

Die Höhe der Betriebskosten werden mit Stichtag 1.1.26 angepasst und können sich daher noch verändern!

Die Wohnung.

Diese geräumige Altbauwohnung in einer Liegenschaft aus dem Jahr 1885 befindet sich im **1. Stock**, wird derzeit saniert und steht ab Jänner 2026 **zur unbefristeten Miete** zur Verfügung.

Auf herrschaftlichen, rd. **272m² Wohnfläche** bietet diese einzigartige Wohnung folgende Annehmlichkeiten:

- großzügiger Eingangsbereich mit genügend Platz für eine Garderobe,
- eine Sauna mit Vorräum, worin sich eine Dusche und Handwaschbecken befinden,
- eine großzügige Küche mit diversen Geräten und freistehenden Gefrier-Kühl-Kombinationen inkl. Bar und Sitzmöglichkeiten mit Blick in den Innenhof,
- 8 Räume, welche vielseitig genutzt werden können (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Büro, Kleiderschrank, etc.),
- ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Abstellflächen und Doppelhandwaschbecken ,

- zwei getrennte WC's,
- zwei Abstellräume (und einer davon inkl. Waschmaschinen-Anschluss),
- eine großzügige Terrasse im Innenhof zur Eigennutzung.

Räume voller Geschichte:

Hier warten aufwendige Boiserien, kunstvolle Kassettendecken, Flügeltüren, ein Ethanol-Kamin und edles Parkett auf neue Bewohner:innen. Die historische Eleganz vereint Charme vergangener Zeiten mit der Möglichkeit, Ihre modernen Ideen stilvoll zu verwirklichen.

Sonstiges:

Die Kosten für Heizung, Warmwasser (Gas) & Strom sind in der Miete nicht inkludiert und werden separat nach Verbrauch verrechnet.

Ein **PKW Abstellplatz** (Eckplatz, Nr. 4) in der **Garage** kann zusätzlich für € 200,- pro Monat optional, zusätzlich angemietet werden.

Lage / Infrastruktur.

Die Wehrgasse 15 liegt im Herzen des 5. Wiener Gemeindebezirks, Margareten, einem pulsierenden Viertel, das eine perfekte Mischung aus historischem Charme und modernem, urbanem Leben bietet. Die zentrale und gut vernetzte Lage macht diese Adresse zu einem idealen Ausgangspunkt, um die Stadt zu erkunden.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ausgezeichnet. Die **U-Bahn-Station Pilgramgasse (U4)** ist nur etwa 500 Meter entfernt und in rund 7 Gehminuten erreichbar. Von dort gelangen Sie schnell und direkt zu wichtigen Knotenpunkten wie dem Karlsplatz oder dem Schwedenplatz. Außerdem sind die Bushaltestellen für die Linien **13A** und **59A** in unmittelbarer Nähe. Der 13A ist in etwa 5 Minuten (ca. 400 m) zu Fuß erreichbar und führt Sie direkt ins Stadtzentrum zur Mariahilfer Straße. Die Linie 59A, nur rund 300 Meter entfernt (ca. 4 Gehminuten), verbindet Sie ebenfalls mit der Innenstadt und dem Hauptbahnhof.

Für den täglichen Bedarf finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung. Ein **Spar** ist mit nur 160 Metern in zwei Minuten erreichbar, während ein **Billa** (ca. 400 m) und ein **Hofer** (ca. 500 m) in etwa sechs Gehminuten erreichbar sind. Ein besonderes Highlight ist die Nähe zum bekannten **Naschmarkt**, der mit ca. 800 Metern in nur elf Minuten zu Fuß erreichbar ist. Hier finden Sie eine beeindruckende Vielfalt an frischen Lebensmitteln, internationalen Spezialitäten und Gastronomiebetrieben.

Auch Kultur und Freizeit kommen nicht zu kurz. In fußläufiger Umgebung liegen bekannte Attraktionen wie das **Raimund Theater**, das Haus des Meers, Museen und vieles mehr. Für Shoppingbegeisterte ist die **Mariahilfer Straße**, Wiens größte Einkaufsmeile, nur rund 2 km entfernt (ca. 30 Minuten zu Fuß). Der nahegelegene **Margaretenplatz** (ca. 450 m, 7 Minuten

zu Fuß) gilt als Herz des Bezirks und lädt mit seinen Restaurants und Cafés zum Verweilen ein.

Zusammenfassend bietet die Wehrgasse 15 eine hervorragende Balance zwischen ruhigem Wohnen und der Dynamik der Stadt. Die zentrale Lage und die exzellente Infrastruktur machen dieses Viertel zu einem attraktiven und bequemen Wohnort.

Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das [Kontaktformular](#) und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge. Vielen Dank!

Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Weiters weisen wir auf ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis hin. Festgehalten wird, dass unser Maklerunternehmen gem. § 17 MaklerG einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter.

Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap