

***Ab Februar 2026* ruhige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon
in der Gentzgasse**



Objektnummer: 26141

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2013
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,28 m ²
Nutzfläche:	60,28 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,17 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Gesamtmiete	1.495,00 €
Kaltmiete (netto)	1.173,43 €
Kaltmiete	1.359,09 €
Betriebskosten:	185,66 €
USt.:	135,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

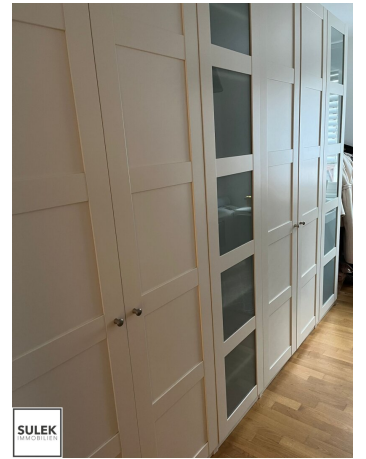


Michael Stadlmayr







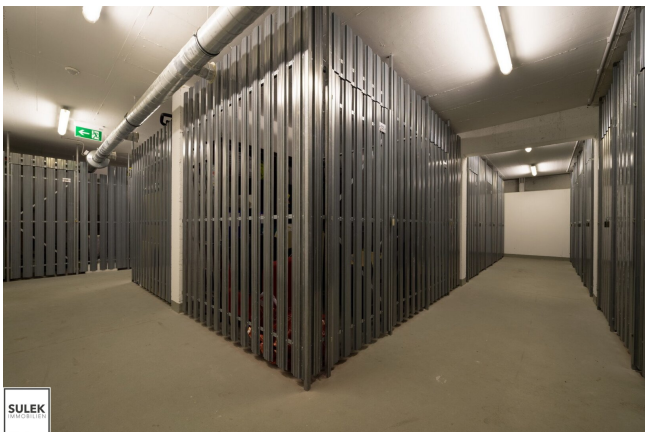


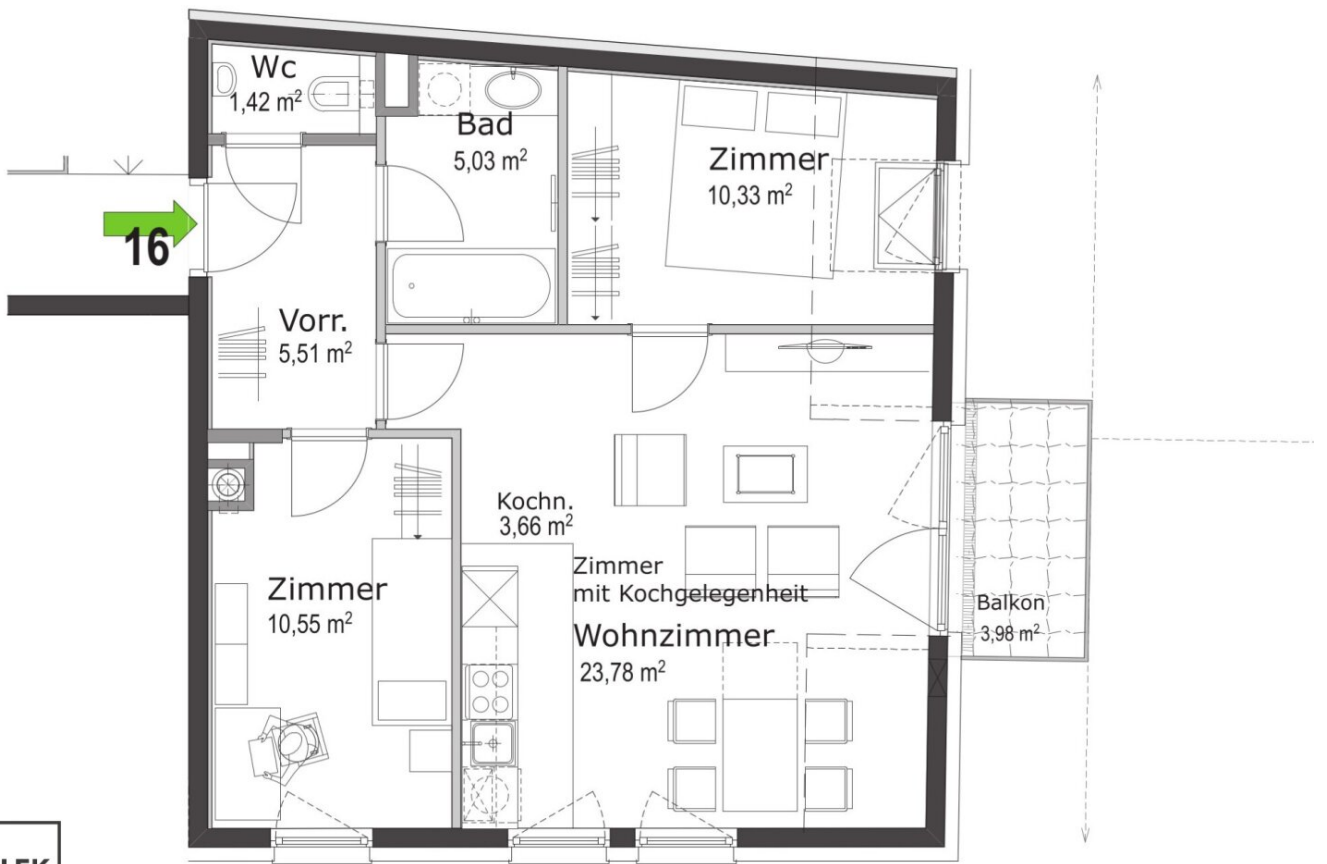


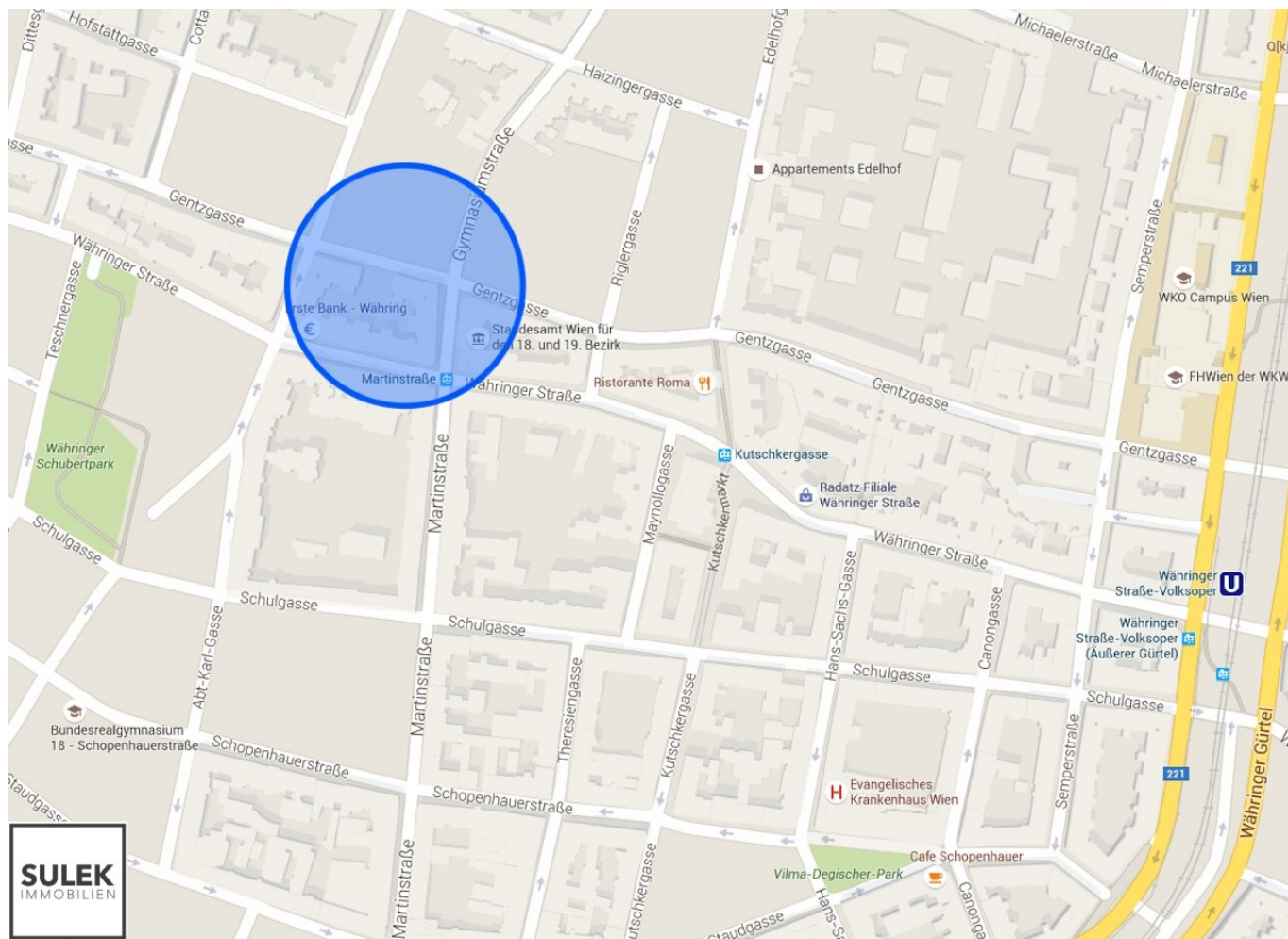












Objektbeschreibung

Liebe Wohnungssuchende!

Besichtigungen sind erst ab Jänner 2026 möglich.

Da die Wohnung aktuell noch vermietet ist und wir Besichtigungen mit den Mietern koordinieren müssen, bitten wir um etwas Vorlaufzeit und um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das [Kontaktformular](#):

www.sulek.immobilien/besichtigung (bitte Herrn Michael Stadlmayr auswählen!)

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

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

Herzlichen Dank!

!!!ACHTUNG!!! – Die Bildaufnahmen stammen aus einer ähnlich geschnittenen Wohnung in einem unteren Geschoss des Hauses!

Wohnung

Zur Vermarktung gelang eine wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse in bester Lage des 18. Wiener Gemeindebezirks.

Die Mietwohnung ist im 1.DG situiert und bietet auf rund 61m² folgende Annehmlichkeiten:

- 2 Zimmer, wahlweise als Schlaf-/Kinder- oder Arbeitszimmer nutzbar
- ein ca. 27m² große Wohnküche - mit einer praktischen vollausgestatteten Küchenzeile
- Badezimmer mit Badewanne, Waschplatz und Waschmaschinen Anschluss
- separates WC mit Handwaschbecken
- ca. 4 m² Balkon

Wichtig zu wissen:

- Der südseitige Balkon ist über die Wohnküche zu begehen.

- Geheizt wird mittels Gasetagenheizung. Die Kosten für Strom & Gas sind in der inserierten Miete nicht inkludiert.
- Ein Kellerabteil, sowie eine allen Mietern zugängliche Waschküche runden das Angebot ab.
- In der hauseigenen Tiefgarage können weiteres Stapelparker um € 130,00 (inkl. Ust) pro Monat angemietet werden.
- Zur **unverbindlichen** Ablöse von 500€ gegenüber der momentanen Mieterin steht ein großer Kleiderschrank (IKEA PAX – siehe Bilder)

Lage / Infrastruktur:

In der Gentzgasse, nahe dem Währinger Schubertpark gelegen, bietet die Wohnung eine Ruhelage und dennoch eine gute Infrastruktur. Diverse Einkaufsmöglichkeiten (Billa vis á vis, Spar - 400m), sowie Restaurants und einige Boutiquen in der Gentzgasse und der parallel verlaufenden Währingerstraße sind fußläufig gut erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist über die nur 100 entfernte Straßenbahnstation "Martinstraße" mit den Linien 40 und 42 gegeben. Weiters erreichen Sie binnen 8 Minuten die U6-Station "Währinger Straße - Volksoper" zu Fuß bzw. binnen 10 Minuten die U2-Station "Schottentor" mit der Straßenbahn.

Sonstiges:

- Der Vermieter verlangt von seinen Mietern die Vorlage eines Einkommensnachweises bzw. bei Mietern ohne eigenes Einkommen (z.B. Studenten) einen erwerbstätigen Bürgen oder Mitmieter. Die Bruttomonatsmiete darf in diesem Fall nicht mehr als 50% des Nettoeinkommens vereinnahmen.

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

Nicht die richtige Immobilie für Sie? Mit unserem [Suchagenten](#) erhältst du neue Angebote als Erste*r! Jetzt [anmelden](#).

Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf die 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. Weiteres 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 Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap