

ALLES INKLUSIVE
Wohnen auf Zeit
+Provisionsfrei und komplett ausgestattet

1 Betrag für ALLES INKLUSIVE

- Neu renovierte Wohnung
- Wohnen auf Zeit
- Provisionsfrei
- komplett ausgestattet
- lichtdurchflutet
- Hauptbahnhofnähe
- 38m² kompakt ideal aufgeteilt für 1-2 Personen
- Kurzzeitmiete von privat
- 1.Liftstock

einziehen und wohlfühlen

1 Preis für ALLES INKLUSIVE Wohnen auf Zeit+Provisionsfrei+komplett ausgestattet+lichtdurchflutet+Hauptbahnhofnähe +38m² kompakt+ideal aufgeteilt für 1-2 Personen+Kurzzeitmiete von privat+1.Liftstock+einziehen+wohlfühlen.

The English Version you will find at <https://miete.2ix.at/rental.pdf>

Auf <https://miete.2ix.at/> finden Sie jeweils als PDF:

Deutsch	English
Information und Dokumente für die Vermietung Van-der-Nüllgasse, 1100 Wien	Information and documents for renting Van-der-Nüllgasse, 1100 Vienna
● Anzeige Vermietung - alle Details - als Webseite	● Rental Advertisement - all details - as Webpage
● Anzeige Vermietung - alle Details - als PDF	● Rental Advertisement - all details - as PDF
● Bilderrundgang	● Photo-Tour
● Mietvertrag und Hausordnung	● Rental agreement and house rules
● Handbuch "Willkommen"	● Manual "Welcome"
● Umgebung des Hauses	● Surroundings of the house
● Öffentliche Verkehrsmittel in der Umgebung	● Public transport in the area
● Inventarliste	● Inventory list
● Energieausweis	● Energy certificate

ÜBERSICHT (ausführliche Beschreibung und Details weiter unten):

Am Wiener Stadtrand und trotzdem nahe des Zentrums.

Suchen Sie eine unkomplizierte und komfortable Bleibe in Wien?

Unsere frisch renovierte und stilvoll eingerichtete Wohnung bietet Ihnen alles, was Sie für einen entspannten Aufenthalt brauchen. Ideal für Berufstätige, Übergangswohnen, Expats oder einfach für alle, die eine flexible Wohnlösung suchen.

DAS ERWARTET SIE:

- Top-Lage: 1100 Wien, Wienerberg – Nähe Hauptbahnhof und mit bester Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.
- Alles Inklusiv: Benützungsentgelt, Strom, Heizung, Warmwasser, Internet, Haushaltsversicherung – ein Betrag, keine versteckten Kosten!
- Komplett ausgestattet: 38,15 m² im 1. Liftstock und Kellerabteil mit 3,65 m², Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, separates WC – alles, was Sie zum Wohlfühlen brauchen.
- Moderne Ausstattung: Echtholzparkett, hochwertige Fliesen, Smart-TV, Queen-Size-Bett, voll ausgestattete Küche mit allen Geräten und Utensilien.
- Flexibel & Unkompliziert: Kurzzeitmiete, ideal für Übergangszeiten oder Projekte in Wien.

DAS ALL-INCLUSIVE-BENÜTZUNGSENTGELT:

- Benützungsentgelt: 1.111,- Euro pro Monat
- Kautions: 3.333,- Euro (wird verzinst angelegt - Sie erhalten eine Bestätigung - und bei ordnungsgemäßer Rückgabe inkl. Zinsen rückerstattet)
- Bezahlung im Voraus für den gesamten Zeitraum (keine Einkommensbestätigung erforderlich). Selbstverständlich erhalten Sie eine korrekte Rechnung und Zahlungsbestätigung. Diese wird steuerlich durch meinen Steuerberater versteuert.

Meine Wohnung vermiete ich in Abschnitten zu je 6 Monaten.

Bei weiterem Bedarf Ihrerseits können wir gerne rechtzeitig einen neuen Mietvertrag über weitere 6 Monate abschließen.

Die Vermietung erfolgt nach § 1 Abs 2 Z 3 lit b und Z 4 Mietrechtsgesetz "Philharmoniker Regelung" (nur Nebenwohnsitz möglich). Den § 1 Abs 2 Z 3 lit b und Z 4. MRG finden Sie u.a. unter <https://www.jusline.at/gesetz/mrg/paragraf/1>

DIE WOHNUNG:

- Lichtdurchflutete, helle 2-Zimmer-Wohnung mit Sonne bis zum frühen Nachmittag
- 38,15 m² im 1. Liftstock und Kellerabteil mit 3,65 m²
- Vorzimmer mit Maßeinbauküche
- separates WC mit kleinem Handwaschbecken
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, Handtuchtrocknerheizung
- Wohnzimmer mit Esstisch, Sofa, TV-Wand mit Smart-TV, Schreibtisch
- Schlafzimmer mit Doppelbett Queen Size 160cm breit und Kasten mit viel Stauraum
- Vollständig möbliert und ausgestattet – von der Kaffeemaschine bis zum Bügeleisen ist alles vorhanden.

DIE LAGE:

- Zentrale Lage mit hervorragender Infrastruktur
- Beste Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (U1, S-Bahn, Bus, Straßenbahn)
- Nahe Erholungsgebiete (Wienerberg, Laaerbergbad,...)
- Gute Nahversorgung (Supermärkte, Ärzte, Apotheken)

IDEAL FÜR:

- Singles oder Paare
- Expats und Berufstätige
- Pendler
- Übergangswohnen
- Alle, die eine komfortable und flexible Wohnlösung suchen

WORAUF WARTEN SIE?

Sichern Sie jetzt Ihr Zuhause auf Zeit in Wien!

Senden Sie mir eine Nachricht und vereinbaren wir einen Besichtigungstermin.

Ich freue mich auf Sie!

Franz Josef Weihs

Tel. 0676 555 99 42

[E-Mail \(klick\)](#)

----- **AUSFÜHRLICHE BESCHREIBUNG UND DETAILS** -----

Diese Wohnung wurde soeben fertig renoviert und teilweise neu eingerichtet mit dem Ziel es für Sie bequem und komfortabel zu machen, damit Sie sich „wie zu Hause“ fühlen können.

BENÜTZUNGSENTGELT - ALLES INKLUSIVE – ein Betrag ohne versteckte Kosten und KEINE SORGEN

- Benützungsentgelt: 1.111,- Euro pro Monat
- Kautions: 3.333,- Euro (wird verzinst angelegt - Sie erhalten eine Bestätigung - und bei ordnungsgemäßer Rückgabe inkl. Zinsen rückerstattet)
- Bezahlung im Voraus für den gesamten Zeitraum (keine Einkommensbestätigung erforderlich). Selbstverständlich erhalten Sie eine korrekte Rechnung und Zahlungsbestätigung. Diese wird steuerlich durch meinen Steuerberater versteuert.

Da ich als privater „Kleinunternehmer“ vermiete bin ich laut meinem Steuerberater von der MwSt. befreit und kann diese daher nicht ausweisen.

Meine Wohnung vermiete ich in Abschnitten zu je 6 Monaten.

Bei weiterem Bedarf Ihrerseits können wir gerne rechtzeitig einen neuen Mietvertrag über weitere 6 Monate abschließen.

Die Vermietung erfolgt nach § 1 Abs 2 Z 3 lit b und Z 4 Mietrechtsgesetz "Philharmoniker Regelung" (nur Nebenwohnsitz möglich). Den § 1 Abs 2 Z 3 lit b und Z 4. MRG finden Sie u.a. unter <https://www.jusline.at/gesetz/mrg/paragraf/1>

Das ist ALLES INKLUDIERT:

- Benützungsentgelt
- Stromkosten für bis zu 3.000 kWh pro Jahr entsprechen dem Verbrauch von 2 Menschen laut e-control. Eine deutliche Überschreitung wird mit 35 Cent (Strom- und Netzkosten) berechnet.
- Heizkosten und Warmwasserkosten für bis zu 5.500 kWh = 500 m³ pro Jahr entspricht dem Verbrauch von 2 Menschen laut e-control. Eine deutliche Überschreitung wird mit 20 Cent (Gas-

und Netzkosten) berechnet.

- Kaltwasserkosten
- Internetverbindung unlimitiert mit 70 Mbit/s Download und 15 Mbit/s Upload
- Haushaltsversicherung mit üblicher Deckung (außer für die vom Mieter persönlich eingebrachten Sachen und die Haftpflichtversicherung für den Mieter, da der Versicherungsvertrag in diesem Fall auf den Wohnungsbesitzer ausgestellt sein muß).
- Allgemeine Betriebskosten
- Hausbetriebskosten
- Thermenwartung
- Vollkommene Möblierung und Ausstattung eines üblichen Haushalts - siehe weiter unten.

Das ist DIE WOHNUNG – helles, angenehmes und freies Raumgefühl durch raumhohe Fenster und 2,9 Metern hohe Räume

Adresse: 1100 Wien, Wienerberg, Van-der-Nüll-Gasse

Wohnung mit 38,15 m² im 1. Liftstock und Kellerabteil mit 3,65 m²

- Vorzimmer mit Maßeinbauküche
- separatem WC mit kleinem Handwaschbecken
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Handtuchrockner
- Wohnzimmer mit Esstisch, Sofa, TV-Wand mit Smart-TV, Schreibtisch
- Schlafzimmer mit Doppelbett Queen Size 160cm breit und Kasten mit viel Stauraum

Wohnzimmer und Schlafzimmer haben Echtholz-Parkettboden, die anderen Räume hochwertige, große, pflegeleichte Fliesen.

Die Beheizung und die Warmwassererzeugung erfolgt mittels eigener Gaskombitherme und Heizkörpern (Energieeffizienzklasse D)

Die AUSSTATTUNG DER WOHNUNG – Sie brauchen nur Ihren persönlichen Koffer mitnehmen

Die Wohnung wurde restauriert und ist vollständig möbliert – offene und helle Raumgestaltung

- Vorzimmer und maßgeschneiderte EWE-Komplettküche mit Herd (Ceranfeld, Backrohr, Dunstabzug), Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspüler, Waschmaschine, allen Utensilien wie Geschirr, Besteck, Gläser, Toaster, Töpfe, Pfannen, Wasserkocher, zwei verschiedene Kaffeemaschinen etc.
- WC separat mit Waschbecken, Handtücher, Bodenmatte und Ventilatorabzug
- Badezimmer mit Dusche, Ventilatorabzug, Spiegelschrank mit integrierter Beleuchtung, Waschbecken, Unterschrank, Hochschrank für Schmutzwäsche und anderen Utensilien, Handtücher, Bodenmatte
- Wohnzimmer hell und offen mit Essbereich, Sofa und Wohnwand mit Smart-TV, Internet WLAN, Schreibtisch, moderner Bürosessel, Kommode/Sideboard mit vielen Laden, Innenrollos und Vorhänge
- Schlafzimmer mit Queensize-Bett (160x200cm), Luxusmatratze mit Härtegrad 2 oder 3, 2 Polster, 2 Bettdecken, 2x2 Garnituren Bettwäsche, Kasten mit 20 Kleiderbügel und vielen Fächern und Laden, Innenrollos und Vorhänge
- Diverses: Bügeleisen, Bügelbrett, Staubsauger, Wäscheständer, und vieles mehr laut separater Inventarliste / Übernahmeprotokoll siehe <https://miete.2ix.at/inventarliste.pdf>
- Für Ihre ersten Tage in dieser Wohnung ist vom WC-Papier über Seife, Reinigungsmitteln, Tee, Kaffee etc. alles vorhanden.
- Ein Fahrradabstellplatz befindet sich im Hof und beim Hauseingang eine Gegensprechanlage.
- Die Wohnung ist eine Nichtraucherwohnung – am Gang bei offenem Fenster darf geraucht werden.

DAS IST DIE IDEALE LAGE DES HAUSES - abseits des Trubels und doch nahe am Zentrum

Das Haus weist eine überdurchschnittliche Lage mit hervorragender Infrastruktur auf.

Es liegt nahe an mehreren gepflegten Freizeit-/Erholungseinrichtungen, weitestgehend naturbelassenen grünen Erholungsgebieten und städtischem Zentrum.

Öffentliche Verkehrsmittel (insbesondere U1, 11, 7A, 15A, 65A, 66A, 67, N65, N66, O) sind gut zu Fuß, der Wiener Hauptbahnhof und Bahnhof Matzleinsdorfer Platz (alle Schnellbahnlinien) nahe mit dem Fahrrad und öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Die Nahversorgung ist überdurchschnittlich gut (Eurospar, Hofer, Billa, Billa plus, . . .), praktische Ärzte und Fachärzte, Apotheken, verschiedenste Dienstleistungsunternehmen, Einkaufsstraßen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Der Standort ist ideal für Menschen, die gerne das lebhaftes und kulturelle Angebot der Stadt und auch die Natur lieben.

- Das Erholungsgebiet Wienerberg (naturnahe belassen, Teich, Gehwege, hügelig) erreichen Sie zu Fuß in 15 Minuten, mit dem Fahrrad in 6 Minuten, mit der Straßenbahn in 9 Minuten
- Zum Laaerbergbad / Volkspark Laaer Berg sind es mit dem Fahrrad 8 Minuten und mit den öffentlichen Verkehrsmittel 21 Minuten.
- Das Erholungsgebiet Laaer Wald liegt 7 Minuten, die Parkanlage Löwygrube 8 Minuten und der Böhmisches Prater 10 Minuten mit dem Fahrrad entfernt.
- Zum Kurpark Oberlaa (Volleyballplatz, Skaterpark, Tiergehege, Spiel- und Sportanlagen, schöne große Liegewiesen) sind es mit dem Fahrrad 14 Minuten und mit dem Auto 11 Minuten.
- Zum FH Campus Wien sind es mit dem Fahrrad 8 Minuten und mit den öffentlichen Verkehrsmittel 21 Minuten.
- Die Therme Wien erreichen Sie mit dem Fahrrad in 17 Minuten und mit dem Auto in 12 Minuten.
- Zur U-Bahn Station Troststraße (U1) sind es zu Fuß 13 Minuten und mit den Öffis 7 Minuten und mit dem Fahrrad 3 Minuten
- Zur Einkaufsstraße/Fußgängerzone sind es zu Fuß 16 Minuten, mit dem Fahrrad 4 Minuten und mit der Straßenbahn 10 Minuten
- Den Bahnhof Matzleinsdorfer Platz (alle Schnellbahnlinien) erreichen Sie mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in 18 Minuten und mit dem Fahrrad in 7 Minuten.
- Der Hauptbahnhof (Bahn-Nah-und-Fernverkehr und alle Schnellbahnlinien, auch zum Flughafen Schwechat) ist mit der Straßenbahn 12 Minuten und mit dem Fahrrad 8 Minuten entfernt.
- Zum Stephansplatz (Stadtzentrum 1. Bezirk) fahren Sie mit den öffentlichen Verkehrsmittel 23 Minuten und mit dem Fahrrad 20 Minuten.
- Die nächste Autobahneinfahrt/-ausfahrt ist mit dem Auto 5 Minuten entfernt.

Die ersten 10 Punkte finden Sie auch unter <https://miete.2ix.at/umgebung.pdf> im Plan eingezeichnet, damit Sie sich ein möglichst realistisches Bild der Lage des Hauses machen können.

DIESE WOHNUNG IST GUT GEEIGNET FÜR:

- 1-2 Menschen
- Expats / Expatriates
- beruflicher Aufenthalt in Wien
- Neuankömmlinge in Wien
- vorübergehendes Wohnen bis die Dauerwohnung fertig ist
- Menschen, die in Scheidung leben
- Pendler, als Arbeiter-Wohnung oder Business-Wohnung oder
- andere zeitbefristete Aufenthalte und alle die einen angenehmen privaten Aufenthalt in Wien statt eines Hotelzimmers lieber haben – und günstiger ist es auch.

HABEN SIE HANDSCHLAGQUALITÄT?

Ich habe Respekt vor dem Eigentum anderer, bin ein „grader Michl“ und habe Handschlagqualität – haben/sind Sie das auch?

Bitte lesen Sie sich auch den Mietvertrag unter <https://miete.2ix.at/mietvertrag.pdf> durch.

Sind Sie damit einverstanden?

Wenn ja, und Sie diese Wohnung mieten wollen, worauf warten Sie dann noch?
Sichern Sie jetzt Ihr Zuhause auf Zeit in Wien!
Senden Sie mir eine Nachricht und vereinbaren wir einen Besichtigungstermin.
Ich freue mich auf Sie!

Wenn Sie diese Eigenschaften nicht haben oder Immobilienmakler oder ein „letzter Preis“-Mensch sind,
dann kontaktieren Sie mich bitte NICHT!

Franz Josef Weihs
Tel. 0676 555 99 42
[E-Mail \(klick\)](#)

Copyright © seit 1. Februar 2026 bei
Franz Josef Weihs - Tel. 0676 555 99 42 - [E-Mail \(klick\)](#)