

# POHL26 – WOHNEN IN BESTLAGE NAHE SCHÖNBRUNN

Pohlgasse 26 | 1120 Wien



teamneunzehn-Gruppe

Handelskai 94-96/21.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, Pohlasse 26 |
| <b>Objektart:</b>            | Wohnung                |
| <b>Bauart:</b>               | Neubau                 |
| <b>Zustand:</b>              | neuwertig              |
| <b>verfügbare Einheiten:</b> | 2 von 69 verfügbar     |
| <b>Zimmer:</b>               | 2 - 2                  |
| <b>Beziehbar ab:</b>         | 2026-10-15, 2026-11-01 |
| <b>Befristung:</b>           | 5 Jahre                |

## NEBENKOSTEN

---

|                   |                                                                  |
|-------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>Kaution:</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

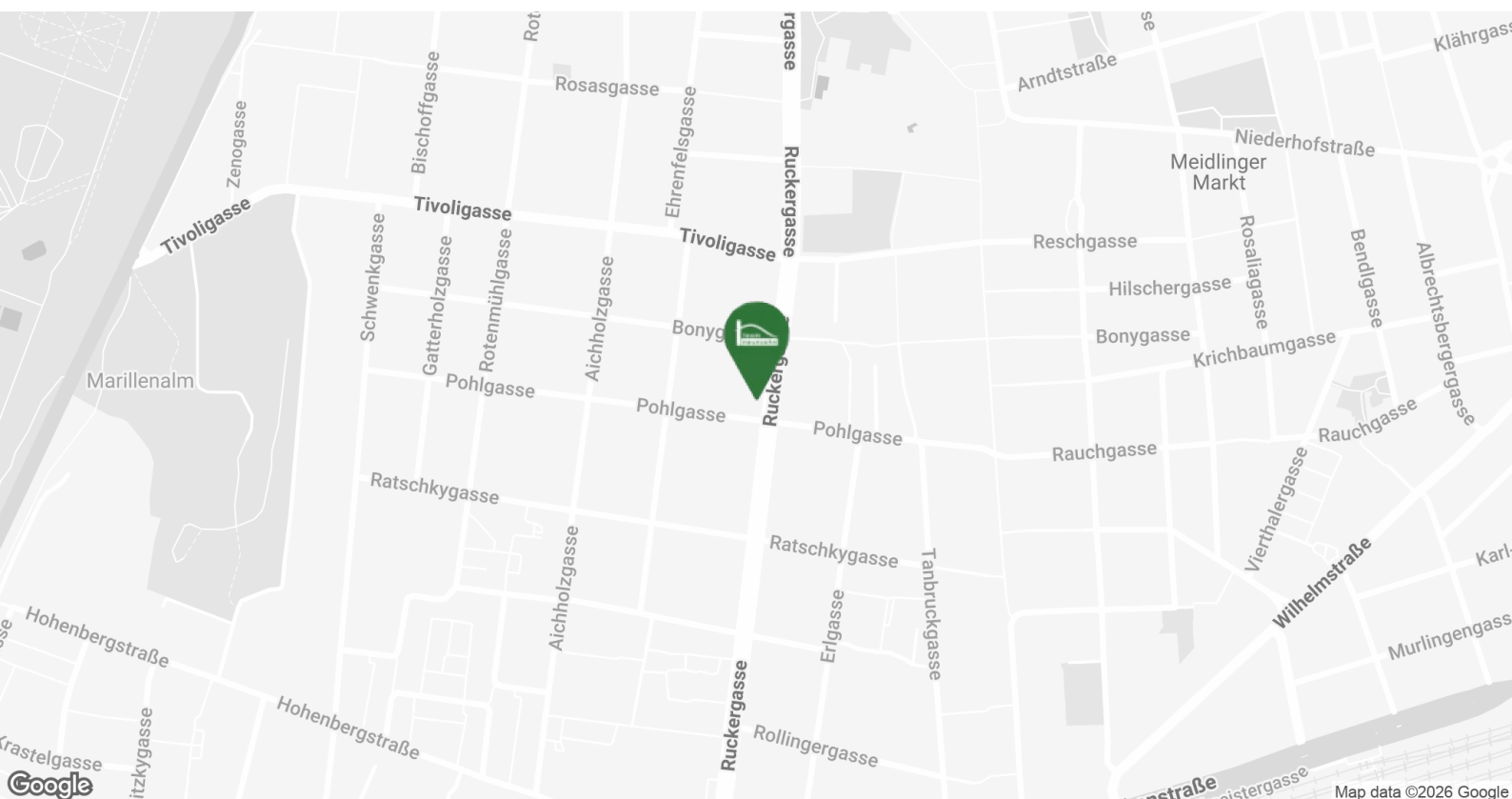
|                   |         |
|-------------------|---------|
| Bus               | 50 m    |
| U-Bahn            | 350 m   |
| Straßenbahn       | 550 m   |
| Bahnhof           | 400 m   |
| Autobahnanschluss | 2.350 m |

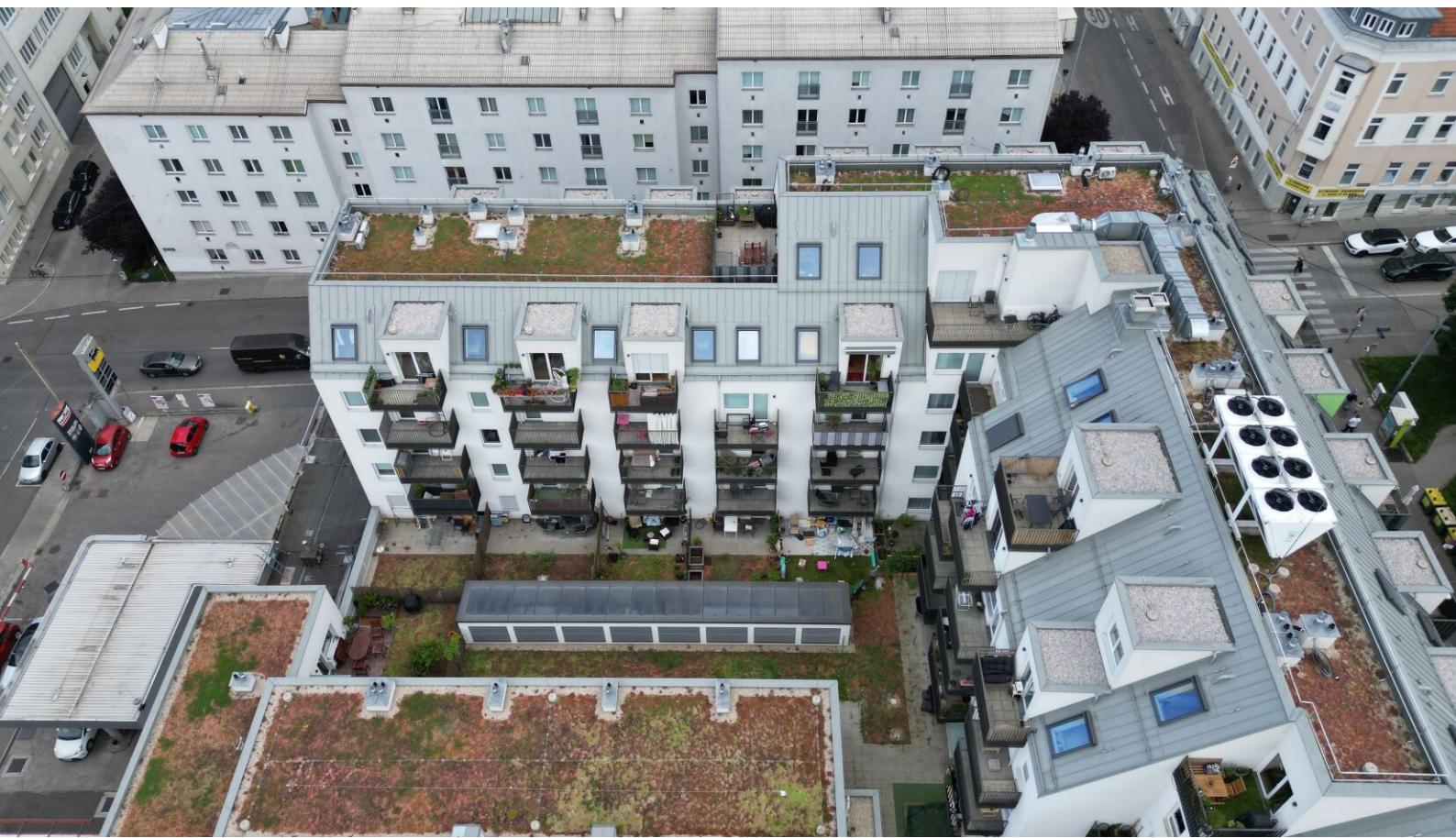
## Kinder & Schulen

|               |       |
|---------------|-------|
| 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 89

44,81 m<sup>2</sup>

Gesamtmietzins: € 899,00

Kaution: 2.697,00



### 4. Obergeschoss / Top 89

**Wohnnutzfläche** 44,81m<sup>2</sup>

Terrasse 2,67m<sup>2</sup>

Einlagerungsraum 1,56m<sup>2</sup>

Wohnküche 19,66m<sup>2</sup>

Zimmer 9,36m<sup>2</sup>

Kochnische 5,55m<sup>2</sup>

Bad/WC 5,15m<sup>2</sup>

Vorraum 5,09m<sup>2</sup>



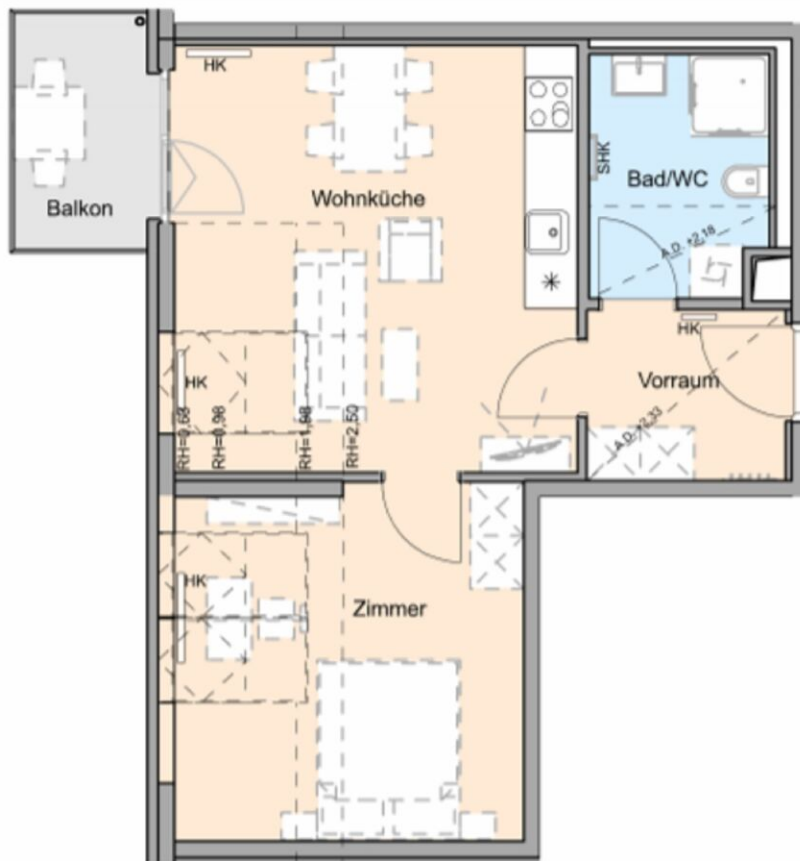
Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen Dusche, Badewanne, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Orientierungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und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

## Top 113

46,46 m<sup>2</sup>

Gesamtmietzins: € 949,00

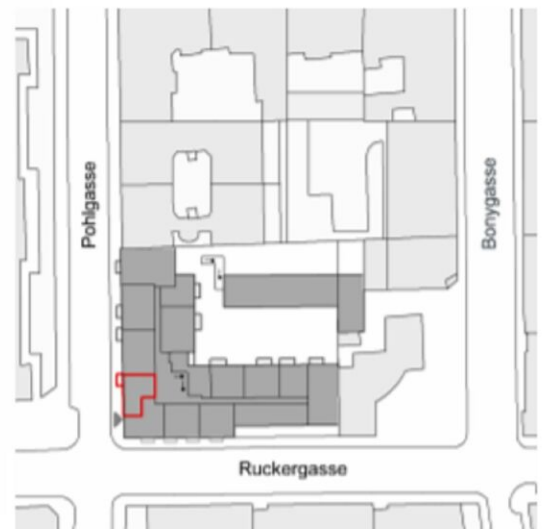
Kaution: 2.847,00



### 1. Dachgeschoss / Top 113

**Wohnnutzfläche** 46,46m<sup>2</sup>  
Balkon 3,96m<sup>2</sup>  
Einlagerungsraum 2,05m<sup>2</sup>

Wohnküche 21,49m<sup>2</sup>  
Zimmer 15,40m<sup>2</sup>  
Bad/WC 5,32m<sup>2</sup>  
Vorraum 4,25m<sup>2</sup>



0 1 2 3 4 5



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.