

# **SEHR HOCHWERTIGE- ALTBAU- WOHNUNG IN BESTLAGE !**



**Objektnummer: 18894**

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co  
KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	136,15 m²
<b>Bürofläche:</b>	132,41 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 66,50 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,56
<b>Gesamtmiete</b>	3.702,50 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.995,30 €
<b>Kaltmiete</b>	3.341,15 €
<b>Betriebskosten:</b>	279,76 €
<b>USt.:</b>	361,35 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Wolfgang Konsel**

equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG  
Am Grünen Prater 13/1























# FJK39

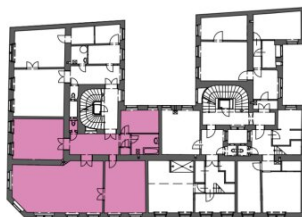
📍 Franz-Josefs-Kai 39, 1010 Wien



## TOP 32 | 4.OG | V.2

Zimmer	4
Wohnfläche	136,15 m <sup>2</sup>
Terrasse/Balkon	-
Garten	-

Grossmann + Kaswurm Immobilien GmbH  
Zuckerkindlgasse 19, 1190 Wien  
T +43 1 923 29 20, office@grossmann-kaswurm.at  
FN 461384 g, UID ATU71701704



**GROSSMANN  
+ KASWURM  
IMMOBILIEN**

[grossmann-kaswurm.at](http://grossmann-kaswurm.at)

ENTWICKELT. *weiter.*



1 m 5 m

Einrichtung in den Grundrissen ist exemplarisch.  
Änderungen vorbehalten. Stand: August 2025

**grossmann-kaswurm** EQUILIBRIA  
REAL ESTATE



## Objektbeschreibung

**SIE SIND AUF DER SUCHE NACH EINER SCHÖNEN ALTBAU-WOHNUNG IN BESTER LAGE ?**

**SIE SCHÄTZEN HOHE RÄUME, ALTBAUCHARME UND EIN GEPFLEGTES GEBÄUDE?**

**DANN FREUEN WIR UNS, IHNEN DIESE IMMOBILIE ANBIETEN ZU KÖNNEN**

### **HAUS & Wohnung:**

Diese hochwertige sanierte Altbauwohnung im 4. Obergeschoss mit Lift vereint klassischen Wiener Charme mit modernem Wohnkomfort – und das an einer der begehrtesten Adressen der Stadt: direkt am Donaukanal, im Herzen des 1. Bezirks.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 136 m<sup>2</sup> bietet dieses stilvolle Zuhause viel Platz zur freien Entfaltung – ob als Familienwohnung, stilvoller Rückzugsort für Paare oder als elegantes HomeOffice mit Repräsentationscharakter.

Die Raumaufteilung im Überblick:

- \* Eine großzügige Wohnküche, offen und lichtdurchflutet – der ideale Mittelpunkt für gemeinsames Kochen, Essen und Zusammensein
- \* Drei separat begehbare Zimmer – vielseitig nutzbar als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, Homeoffice,...
- \* Ein einladender Vorraum, der für einen angenehmen Empfang sorgt
- \* Ein praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum
- \* Ein modernes Badezimmer
- \* Ein separates WC für mehr Komfort im Alltag

Die Wohnung wurde aufwendig saniert und mit hochwertigen Materialien sowie einer stilvollen Küche versehen. Klassische Elemente treffen hier auf zeitgemäßen Wohnkomfort in besonders attraktiver Lage.

Der Franz-Josefs-Kai zählt zu den exklusivsten Wohnlagen Wiens. In wenigen Gehminuten erreichen Sie den Schwedenplatz, den Stephansplatz, die Ringstraße, das Bermuda-Dreieck, den

Donaukanal sowie zahlreiche Restaurants, Cafés, Bars, Einkaufsmöglichkeiten und kulturelle Highlights.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend:

- \* U-Bahnlinien U1 und U4

- \* Straßenbahnlinien 1 & 2

- \* Diverse Buslinien

Auch Supermärkte, Apotheken, Banken, Schulen und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Für Freizeit, Sport und Erholung bietet der Donaukanal direkt vor der Tür die perfekte Kulisse – ob zum Spazieren, Joggen oder für entspannte After-Work-Stunden am Wasser.

## **PREISINFORMATION:**

Die aktuelle Miete (inklusive Betriebskosten, Kaltwasser, Liftbetriebskosten, Möbelmiete und Mwst.) beläuft sich auf **Euro 3.702,50.-**

## **INTERESSE?**

**Für weitere Informationen steht Ihnen Herr Wolfgang Konsel unter der Telefonnummer +43 676 3505425 oder per E-Mail unter [wolfgang.konsel@equilibria.at](mailto:wolfgang.konsel@equilibria.at) zur Verfügung.**

Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeben hin.

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 <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap