

Topsanierte Stilaltbauwohnung in Bestlage!



Objektnummer: 5908/1455

Eine Immobilie von ABRA IC GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Franz-Josefs-Kai
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	136,15 m²
Nutzfläche:	136,15 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 66,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,56
Gesamtmiete	3.674,94 €
Kaltmiete (netto)	2.995,00 €
Kaltmiete	3.320,76 €
Betriebskosten:	279,76 €
Heizkosten:	20,09 €
USt.:	334,09 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Fanny Vorstandlechner

ABRA IC GmbH
Höhnegasse 20/3
1180 Wien

T +43 670 20 11 22 8

Gerne stehe ich Ihnen f
Verfügung.



gstermin zur





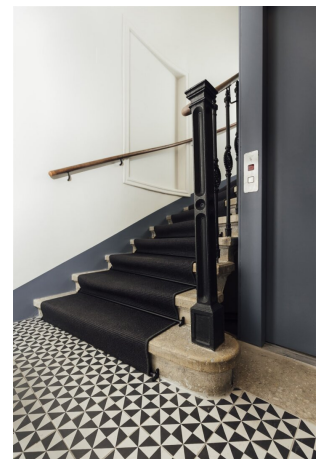












FJK39

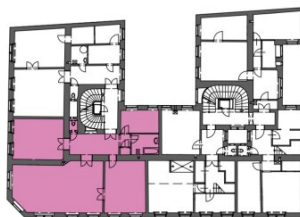
📍 Franz-Josefs-Kai 39, 1010 Wien



TOP 32 | 4.OG | V.2

Zimmer	4
Wohnfläche	136,15 m ²
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

ENTWICKELT. *weiter.*



1 m 5 m

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

grossmann-kaswurm.at

Objektbeschreibung

Diese hochwertige neu 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 m² 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 mit herrlichem Ausblick auf den Donaukanal
- * 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.

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap