

**Unbefristeter Erstbezug nach Generalsanierung!! -
Exklusive Altbauwohnung mit luxuriösem Flair, Loggia
und Fernblick in 1040 Wien nächst WKO**



Objektnummer: 5666/1153

Eine Immobilie von Realis Consulting GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	114,50 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	2.151,09 €
Kaltmiete (netto)	1.545,75 €
Kaltmiete	1.944,17 €
Betriebskosten:	231,42 €
USt.:	206,92 €
Infos zu Preis:	

Erklärung "Sonstige Kosten": Möbel

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Barbara Polster

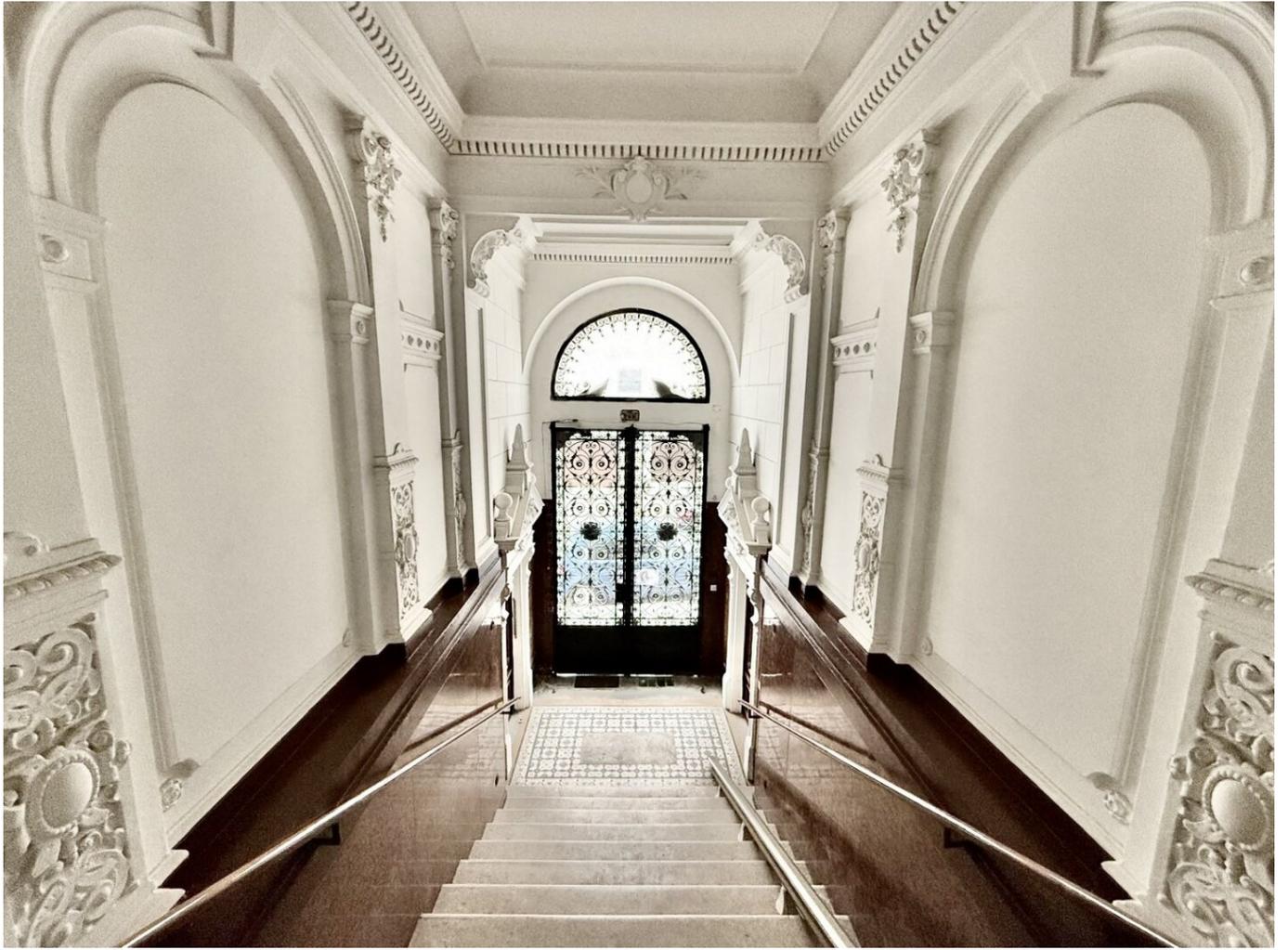
Realis Consulting GmbH
Wiesingerstraße 8/22
1010 Wien

H +43 664 283 76 46

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte Altbauwohnung vereint historischen Charme mit modernstem Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Die lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem stilvollen, klassischen Altbau und bietet Ihnen ein exklusives Wohnambiente der Extraklasse.

Highlights auf einen Blick:

- **Erstbezug nach hochwertiger Generalsanierung** – modernste Technik trifft auf klassischen Altbaucharme
- **Drei helle, großzügig geschnittene Zimmer** (zwei davon zentral zu begehen) mit edlem Parkettboden, aufwendigen Stuckaturen und 3 restaurierten Deckenmalereien
- **Separate Küche mit luxuriösen Möbeln nach Maß** und hochwertigen Siemens Einbaugeräten – stilvoll integriert und funktional auf höchstem Niveau
- **Badezimmer mit eleganter Walk-in-Dusche**, hochwertigem Waschtisch und stilvollen Armaturen
- **Fußbodenheizung und -Kühlung** sorgen ganzjährig für ein perfektes Raumklima
- **Loggia mit Fernblick** – Ihr privater Rückzugsort im Freien
- **Separater Waschmaschinenraum/ Abstellraum**
- **Hochwertige Ausstattung bis ins Detail: historische Türen, Fenster mit mehrfach Verglasung und Oberflächen in Premiumqualität**

Diese Wohnung ist der Inbegriff von urbaner Eleganz und bietet höchsten Komfort für anspruchsvolle Genießer.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap