

**GENERALSANIERTER ALTBAU MIT MODERNER
HEIZTECHNIK UND AUSSTATTUNG - EXKLUSIVE
WOHNUNGEN - FREIFLÄCHEN - LICHTDURCHFLUTET -
ERSTBEZUG - IM HERZEN DES 10. WIENER
GEMEINDEREBZIRKS**



Objektnummer: 4638

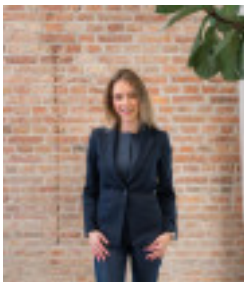
Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pernerstorfergasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	117,16 m²
Nutzfläche:	138,80 m²
Gesamtfläche:	138,80 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Gesamtmiete	2.195,00 €
Kaltmiete (netto)	1.773,80 €
Kaltmiete	1.995,45 €
Betriebskosten:	221,65 €
USt.:	199,55 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

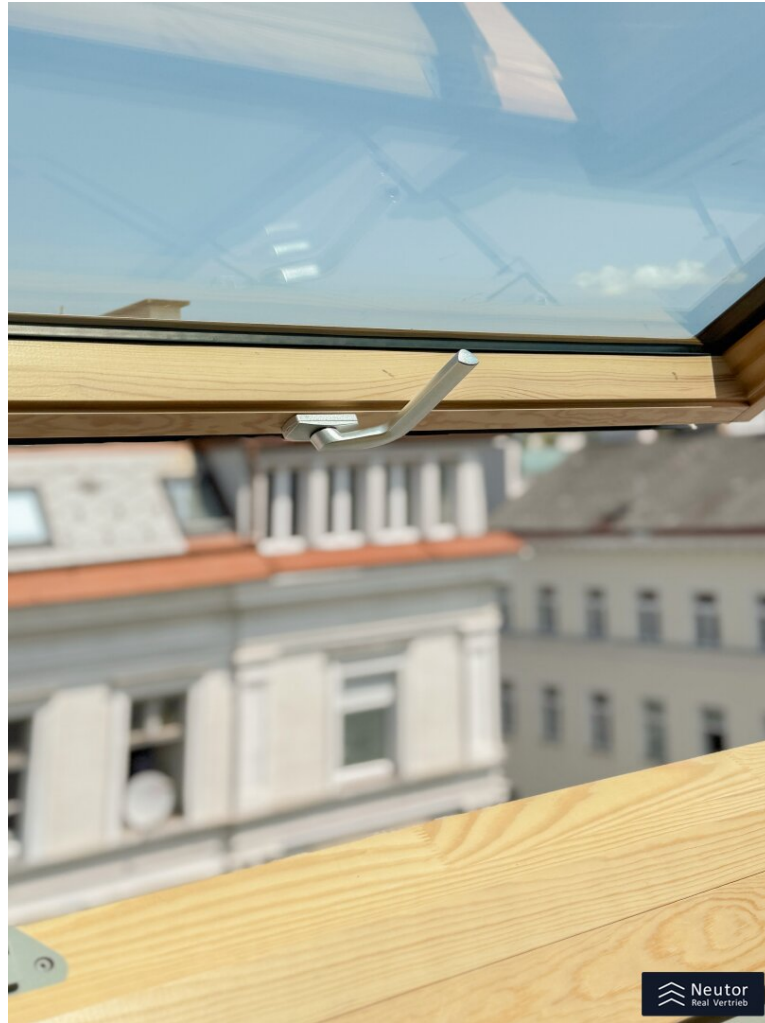
Ihr Ansprechpartner





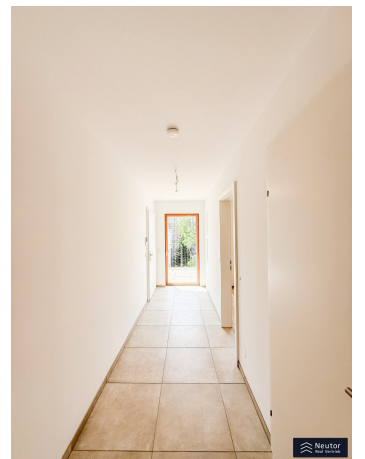


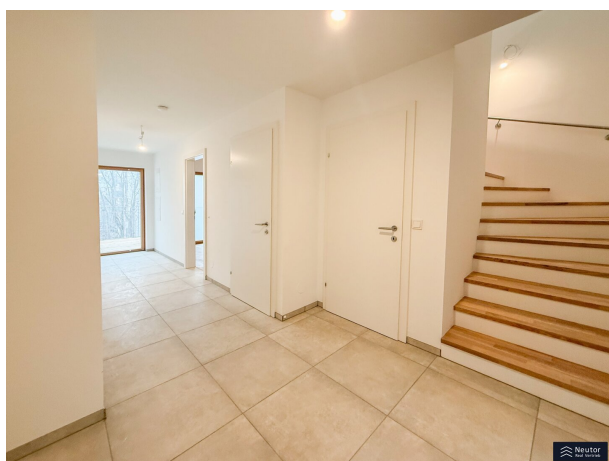
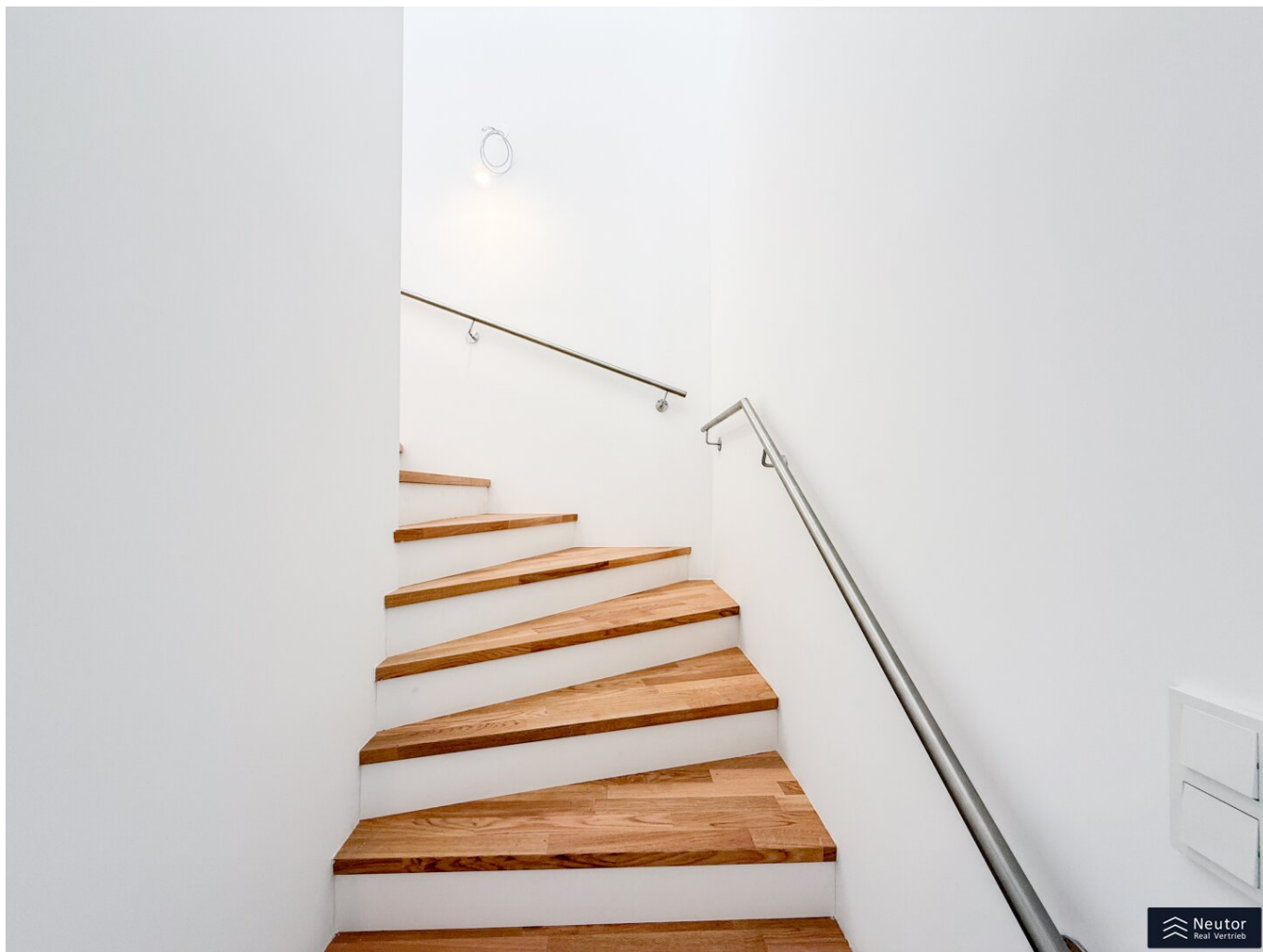












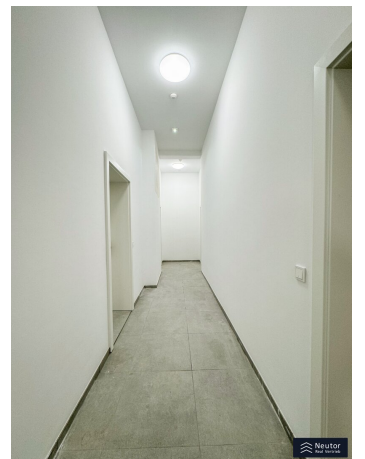




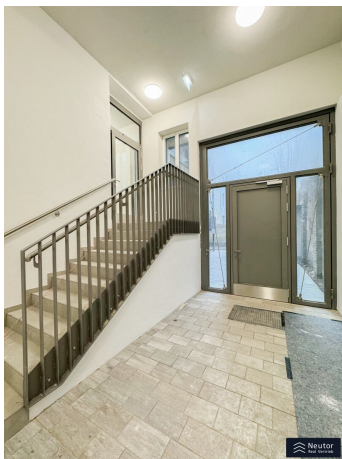


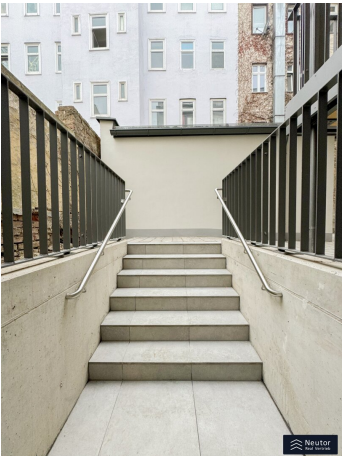














Fahrradabstellraum in Planung



Kellerabteile in Planung





A 3x3 grid with numbers: 15 (red), 19, 18, 17, 16. The cell with 15 is highlighted in red.

15	19	
		18
		17



Wohnräume	117,16 m ²
WNFL	117,16 m²
Terrasse	15,64 m ²
Balkon	6,00 m ²

The floor plan shows a rectangular apartment layout. At the top left is a bedroom (ZIMMER) with parquet flooring (Parkett) and an area of 12.55 m². To its right is another bedroom (ZIMMER) also with parquet flooring and an area of 14.29 m². Below the top-left bedroom is a living area (AR) with tiled flooring (Fliesen) and an area of 4.45 m², featuring a fireplace and a staircase. To the right of the living area is a bathroom (BAD) with tiled flooring (Fliesen) and an area of 6.52 m², containing a bathtub, toilet, and sink. Below the living area is a third bedroom (ZIMMER) with tiled flooring (Fliesen) and an area of 11.19 m². To the right of this bedroom is a kitchen (VR) with tiled flooring (Fliesen) and an area of 14.16 m², including a sink, stove, and refrigerator. At the bottom right is a hallway (GANG) with tiled flooring (Fliesen) and an area of 18.39 m², which provides access to a balcony (BALKON) with a wooden deck (Holzbelag) and an area of 6.00 m². The plan also shows a central staircase, a bathroom (WC) with tiled flooring (Fliesen) and an area of 2.31 m², and a central hallway (HOF) area. Various dimensions and door swings are indicated throughout the plan.

[illegible]

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Gebäude zählt Wien weit zu den Top 50 der energieeffizientesten revitalisierten Altbauten und wurde mit großer Sorgfalt und modernster Technik auf den neuesten Stand gebracht, ohne seinen historischen Charme einzubüßen. Durch eine umfassende Sanierung konnte eine bemerkenswerte Energieeffizienz erreicht werden: Die Fassade wurde isoliert, und es wurden neue, optisch perfekt angepasste Fenster mit moderner Dämmung eingebaut. Im Inneren sorgt eine Fußbodenheizung, die sich durch alle Räume unter den edlen Parkettböden zieht, für ein behagliches Wohnklima. Die großzügigen Raumhöhen von über 3,5 Metern in den Altbauetagen verleihen den Räumen eine beeindruckende Eleganz und Großzügigkeit. Im Zuge der Modernisierung wurde das Gebäude um zwei weitere Stockwerke erweitert, nämlich ein 2. und 3. Obergeschoss sowie ein Dachgeschoss, das mit Maisonette-Wohnungen gestaltet wurde. Diese Einheiten punkten mit modernen Raumkonzepten und großzügigen Terrassen, die viel Freiraum zum Entspannen bieten. Das gesamte Gebäude wurde aufwändig modernisiert: Ein neuer Aufzug wurde eingebaut, der sämtliche Stockwerke von dem Kellergeschoss bis hinauf in den 3. Obergeschoss barrierefrei zugänglich macht. Auch das Stiegenhaus wurde vollständig saniert und fügt sich nahtlos in das hochwertige Erscheinungsbild des Hauses ein. Darüber hinaus wurde der Außenbereich durchdacht gestaltet und funktional erweitert. Im Innenhof wurden vier Motorradabstellplätze geschaffen, die den Bewohnern zusätzlichen Komfort bieten. Die Kombination aus historischer Substanz und moderner Technik macht dieses Gebäude zu einem Paradebeispiel für gelungene Altbaurevitalisierung. Es vereint stilvolle Architektur, energieeffiziente Bauweise und durchdachte Wohnqualität und bietet seinen Bewohnern ein herausragendes Wohn- und Lebensgefühl.

Sonderausstattung:

- Heizung erfolgt über Fernwärme kombiniert mit einer Wärmepumpe und Tiefensonden (Abrechnung erfolgt über Direktverrechnung mit Sturm Energie)
- Einzelraumregelung Heizung
- Fußbodenheizung in jedem Stockwerk
- Fußbodenkühlung über die Fußbodenheizung im 2.OG, 3.OG und 1.DG
- Deckenkühlung im 1.DG
- 4 überdachte Motorradstellplätze im Innenhof
- Fahrradraum zugänglich durch den Innenhof oder mit dem Lift

Zur Vermietung steht eine großzügige 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit Terrasse und Balkon im 3. Obergeschoss eines revitalisierten Altbaus mit Dachgeschossausbau im 10. Bezirk. Die Wohnfläche von ca. 117,16 m², eine ca. 15,64 m² große Terrasse sowie ein 6 m² großer Balkon bieten viel Raum und machen die Wohnung zur idealen Wahl für Familien und Paare. Ein Lift im Gebäude sorgt für komfortablen Zugang, und die ruhige, zentrale Lage rundet das Angebot ab.

Eckdaten:

WNFL: ca. 117,16 m²

Zimmer: 4

Terrasse: ja, ca. 15,64 m²

Balkon: ja, ca. 6,00 m²

Bad: ja, mit Badewanne und Dusche

WC: ja, 2 Stück jeweils separat angelegt inkl. Handwaschbecken

Küche: ja, inkl. Einbauküche - offene Wohnküche

Abstellraum: ja, 2 Stück

Waschmaschinenanschluss: ja, im Badezimmer

Stockwerk: 3.OG

Lift: ja

Keller: ja

Beschreibung:

Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem großzügigen Vorraum empfangen, der geschickt alle Räume miteinander verbindet. Der Eingangsbereich bietet direkten Zugang zum Balkon, von dem Sie einen schönen Blick auf die Umgebung genießen können. Direkt im Anschluss befindet sich das erste Zimmer, das zum ruhigen Innenhof ausgerichtet ist und somit eine besonders angenehme Ruhe bietet. Das erste Badezimmer ist ein echtes Highlight:

Es ist äußerst großzügig geschnitten und mit einer Badewanne, einer Dusche, zwei Handwaschbecken sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet – ideal für entspannte Momente und höchsten Komfort im Alltag. Entlang des Flurs befinden sich zwei weitere, gut geschnittene Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Über eine stilvolle Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss – das Herzstück der Wohnung. Hier erwartet Sie eine helle, offene Wohnküche, die zum Verweilen und Genießen einlädt. Die voll ausgestattete Einbauküche wird derzeit noch aufgewertet: Die Einbauküche wird aktuell noch aufgewertet und an moderne Ansprüche angepasst: Ein großzügigerer Kühlschrank sorgt künftig für noch mehr Komfort im Alltag. Zusätzlich wird die Arbeitsfläche erweitert und zusätzlicher Stauraum geschaffen – perfekt für alle, die gerne kochen, genießen und Ordnung lieben. Die neuen Ausführungen verleihen der Küche nicht nur mehr Funktionalität, sondern auch ein noch stilvolleres Gesamtbild. Einen ersten Eindruck davon erhalten Sie in den Bildern im Exposé. Das angrenzende Wohnzimmer beeindruckt mit einer Fläche von rund 46 m² – ein weitläufiger Raum, der zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Ob gemütliche Familienzeit oder gesellige Abende mit Freunden – hier findet das Leben statt. Ein weiteres praktisches Detail im Obergeschoss ist der Abstellraum mit viel Stauraum sowie ein separates WC mit Handwaschbecken – besonders komfortabel für Gäste. Die große Terrasse mit ca. 15,64 m², die sich zum ruhigen Innenhof öffnet, ist ein echter Mehrwert. Sie bietet ausreichend Platz für entspannte Stunden im Freien und lädt zu gemütlichen Grillabenden mit Familie und Freunden ein. Für behagliche Wärme sorgt die moderne Fernwärme, ergänzt durch eine Fußbodenheizung, die in der gesamten Wohnung für ein angenehmes Raumklima sorgt. Abgerundet wird das Angebot durch den gepflegten Innenhof des Gebäudes, in dem vier überdachte Motorradstellplätze zur Verfügung stehen – ein echtes Plus für Zweiradbesitzer. Die Wohnung befindet sich in ausgezeichneter Lage im 10. Bezirk – mit sehr guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie zahlreichen Einkaufs-, Gastronomie- und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung.

Kosten:

Brutto HMZ: € 2.295,- inkl. USt

Kaution: 3 BMM

Provision: keine

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum

vorbehalten.

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 <500m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap