

**Exklusive Dachgeschosswohnung im Jugendstilhaus |  
ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 23971**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1080 Wien
<b>Baujahr:</b>	1889
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	153,81 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	153,81 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 124,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,00
<b>Gesamtmiete</b>	2.500,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.020,93 €
<b>Kaltmiete</b>	2.272,73 €
<b>Betriebskosten:</b>	251,80 €
<b>USt.:</b>	227,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Nicole Zellmann**















# Objektbeschreibung

## Exklusive Dachgeschosswohnung im Jugendstilhaus – modern saniert

Zur Vermietung gelangt eine elegante und lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung in bester Lage des 8. Bezirks. Das repräsentative Jugendstilhaus mit Lift vereint stilvolle Architektur mit modernstem Wohnkomfort. Die Wohnung wurde 2023 umfassend saniert und hochwertig ausgestattet, wodurch ein einzigartiges Zusammenspiel aus historischem Flair und zeitgemäßem Wohnen entstanden ist.

## Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in der begehrten Florianigasse – eingebettet zwischen trendigen Lokalen, hervorragender Infrastruktur und kulturellen Einrichtungen wie Theatern. Die Straßenbahnlinien 2, 3 und 33 liegen direkt vor der Haustüre, zur Linie 46 sind es nur 5 Gehminuten. Von dort gelangen Sie in wenigen Minuten zur U3 und weiter direkt ins Stadtzentrum. Einkaufsmöglichkeiten, wie ein Billa direkt nebenan, machen den Alltag besonders komfortabel. Eine Parkgarage ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe vorhanden.

## Aufteilung & Ausstattung

- großzügiges Vorzimmer
- Gäste-WC
- 2 Schlafzimmer jeweils mit en-suite Badezimmer (einmal mit Dusche, einmal mit Wanne, Dusche und WC)
- eindrucksvoller Wohnsalon mit ca. 81 m<sup>2</sup>
- moderne, voll ausgestattete Küche
- Balkon mit Blick ins urbane Umfeld

Die hochwertige Ausstattung, die klare Raumaufteilung und das Zusammenspiel von Altbaucharme und moderner Eleganz verleihen dieser Wohnung ein repräsentatives Ambiente, das sowohl für stilvolles Wohnen als auch für repräsentatives Auftreten ideal ist.

## Highlights

- 2023 umfassend saniert

- elegante Ausstattung in Top-Qualität
- Lift & prunkvolles Stiegenhaus
- eindrucksvoller Wohnsalon
- perfekte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz

## Interesse geweckt?

Wir freuen uns über Ihre Anfrage über dieses Webportal. Gerne senden wir Ihnen daraufhin sämtliche Unterlagen und weitere Informationen zur Wohnung zu.

---

### WICHTIG:

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch **Ihre Telefonnummer** mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können! Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zur Miete angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH**

Vertrauen. Service. Qualität.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

#### **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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap