

**Erstbezug nach Generalsanierung - Herrliche
Altbauwohnung in der Albertgasse!**



Erkerzimmer

Objektnummer: 6653/805

Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	144,38 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 109,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,98
Gesamtmiete	2.690,00 €
Kaltmiete (netto)	2.141,95 €
Kaltmiete	2.445,45 €
Betriebskosten:	303,50 €
USt.:	244,55 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Laurenz Schnitzer

CONFIDO Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 27/5
1010 Wien

T +43 664 518 45 11
H +43 664 518 45 11

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

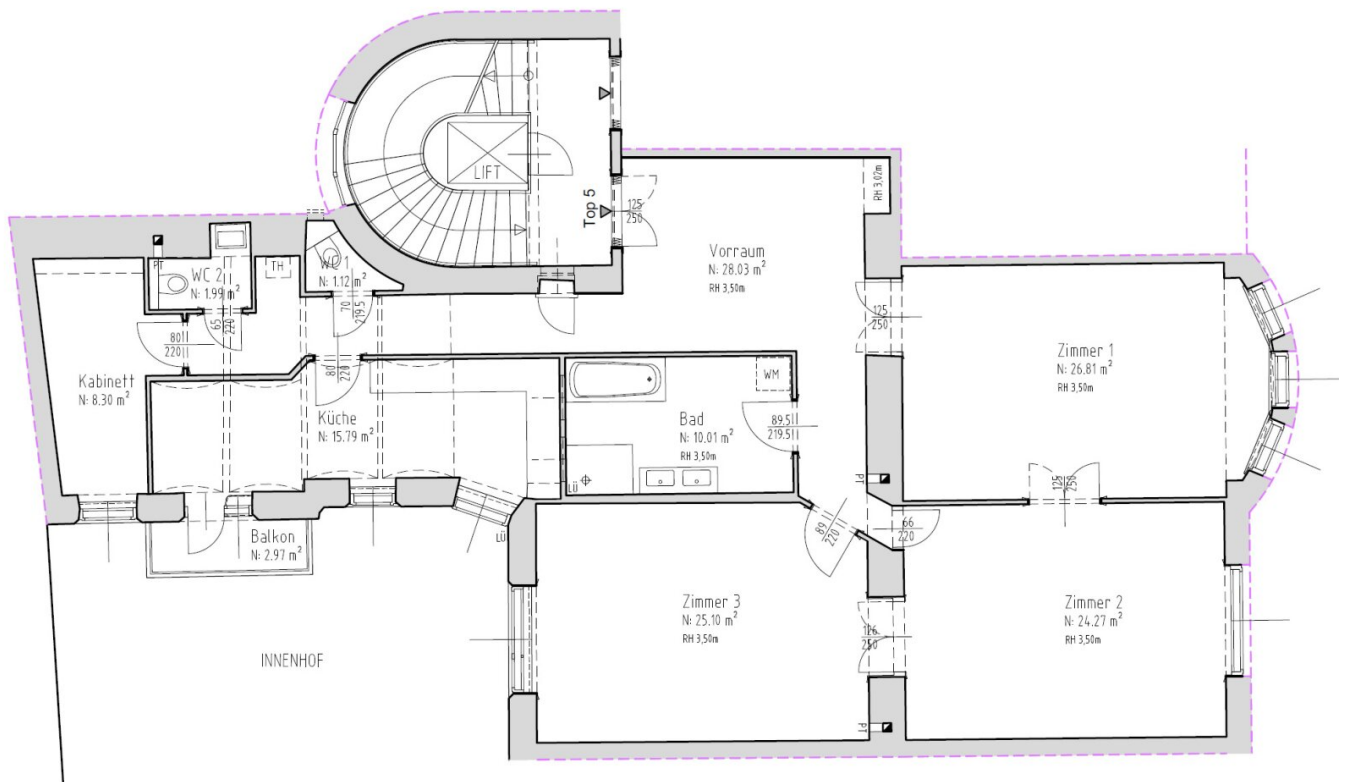












Objektbeschreibung

Im ersten Stock eines **repräsentativen Wiener Altbaus**, in der begehrten Albertgasse im Herzen der Josefstadt, befindet sich diese stilvoll renovierte Wohnung. Das prachtvolle Gebäude vereint klassische Wiener Eleganz mit modernem Wohnkomfort und liegt in einer der schönsten Lagen des achten Bezirks

Die Wohnung besticht durch ihren großzügigen Grundriss und eine Raumhöhe von etwa 3,50m . Auf einer Wohnfläche von rund 145 m² präsentiert sich ein Ensemble aus klassischem Altbaucharme und zeitgemäßer Ausstattung. Vom **repräsentativen Vorraum** gelangt man in die hellen, weitläufigen **Räume, die mit hohen Doppelflügeltüren, Stuckdecken und edlem Fischgrätparkett** ausgestattet sind.

Das **Eckzimmer mit Erkerfenstern** bildet das Herzstück der Wohnung und eignet sich ideal als **Wohn- oder Salonbereich**. Die 2 angrenzenden Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als **Schlafzimmer, Arbeitsraum oder Bibliothek**, sie alle überzeugen durch ihre Großzügigkeit und ihren klassischen Charakter. Das geschmackvoll gestaltete Badezimmer verfügt über eine **Badewanne, bodengleiche Dusche, ein Doppelwaschbecken**.

Die **moderne und ausgestattete Küche** lässt keine Wünsche offen. Sie ist großzügig geschnitten, mit hochwertigen Geräten ausgestattet und bietet direkten **Zugang zum Balkon**, der einen Blick in den ruhigen Innenhof ermöglicht. Ein kleiner **Kabinettraum** bietet zusätzlichen Platz für ein Homeoffice oder eine Garderobe..

Aufteilung:

- Vorzimmer
- Erkerzimmer
- 2 Zimmer
- Kücheraum mit ausgestatteter Küche
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne
- 2 separate Toiletten
- Kabinett
- Balkon

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap