

## **Erstbezug: Traumhafte Altbauwohnung -auch 2er WG- tauglich**



**Objektnummer: 5450**

**Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Nutzfläche:</b>	88,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 188,72 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.255,31 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	915,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.141,19 €
<b>Betriebskosten:</b>	208,69 €
<b>USt.:</b>	114,12 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexandra Kotthaus**

Kaltenegger Realitäten GmbH  
Nußdorfer Platz 3  
1190 Wien

H +43 664 881 866 77



  
KALTENEGGER

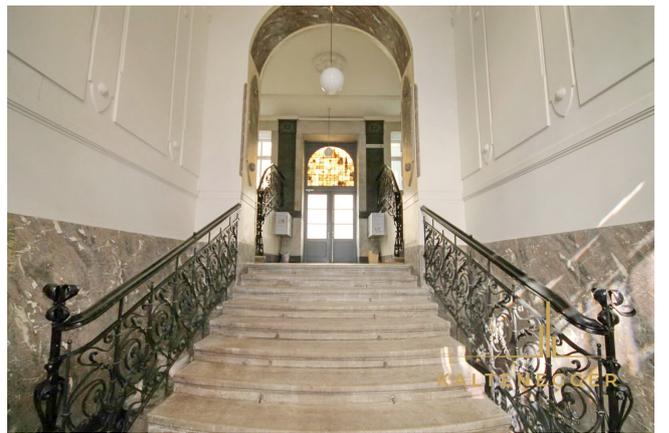


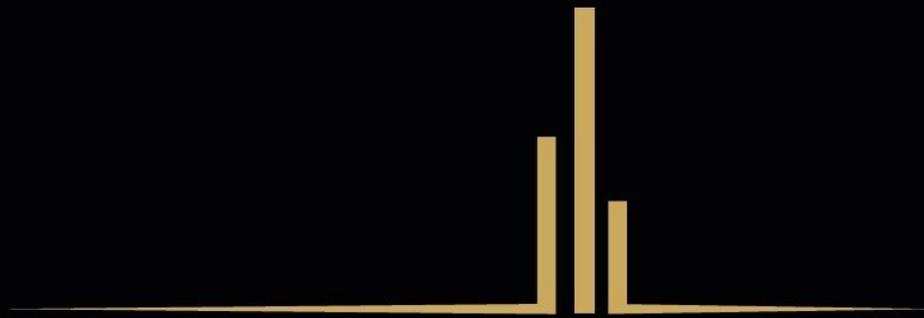
  
KALTENEGGER



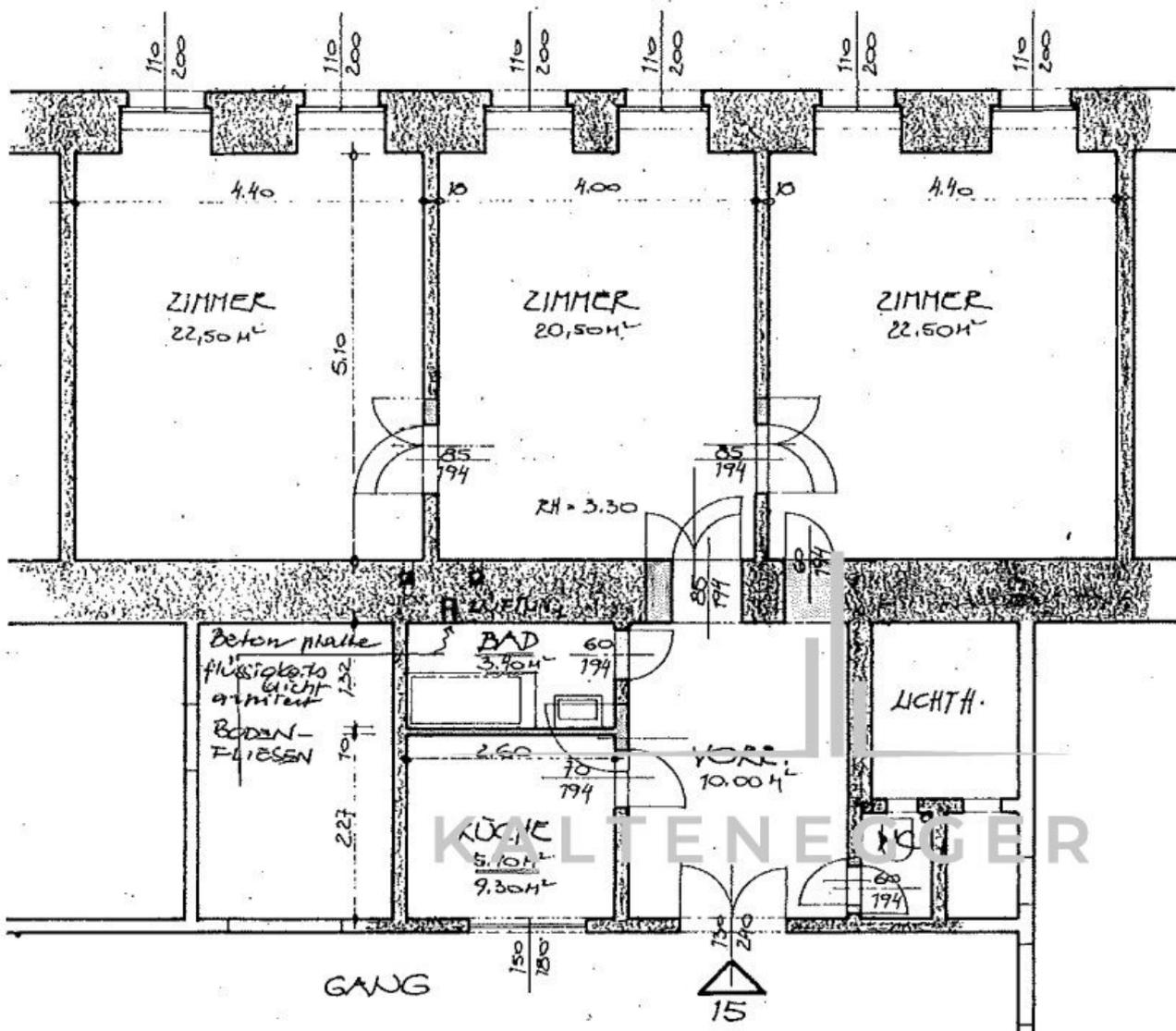
  
KALTENEGGER







KALTENEGER



## Objektbeschreibung

Diese traumhafte Altbauwohnung befindet sich in einem prachtvollen Jahrhundertwendehaus im 9. Wiener Gemeindebezirk und wurde soeben umfassend generalsaniert. Sie liegt im 1. Liftstock und bietet auf rund **88 m<sup>2</sup> Wohnfläche** ein durchdachtes Raumkonzept mit klassischem Altbauflair und modernem Wohnkomfort.

### Raumaufteilung:

- Großzügiger Vorraum
- Helles Wohnzimmer
- Zwei Schlafzimmer
- Neue, voll ausgestattete Einbauküche mit Waschmaschinenanschluss
- Modernes Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Handtuchrockner
- Separates WC

Im Zuge der Sanierung wurden sämtliche Elektroinstallationen erneuert, neue Parkettböden verlegt und das Badezimmer sowie das WC hochwertig ausgestattet. Die neue Gasetagenheizung sorgt für effiziente Wärme und angenehmes Raumklima.

### Lage und Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in ausgezeichneter Lage des 9. Bezirks mit bester Infrastruktur und hervorragender öffentlicher Verkehrsanbindung. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés und Restaurants sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar.

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