

# Stilvolle 5-Zimmer-Altbauwohnung in der Lindengasse



Objektnummer: 5561/2749

Eine Immobilie von **Wohnkader GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	155,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	155,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	155,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	155,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Gesamtmiete</b>	3.094,58 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.480,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.813,25 €
<b>Betriebskosten:</b>	333,25 €
<b>USt.:</b>	281,33 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Mariya Stazic**

Wohnkader GmbH



WOHNKADER  
immobilien



WOHNKADER



WOHNKADER





WOHNKADEH  
www.wohnkadeh.de



WOHNKADEH  
www.wohnkadeh.de



WOHNKADEH  
www.wohnkadeh.de





WOHNKADDE  
*immobilien*



WOHNKADDE

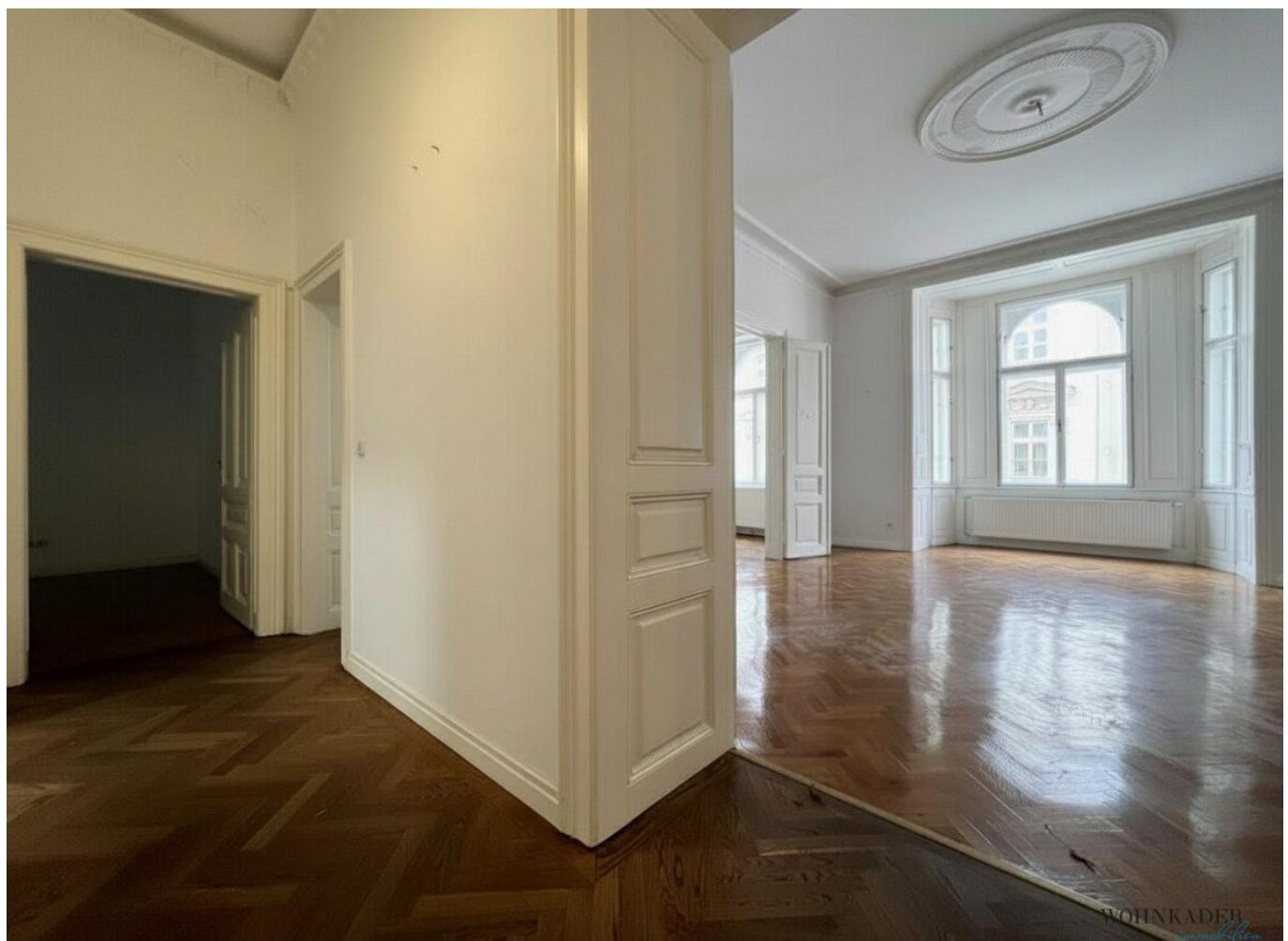


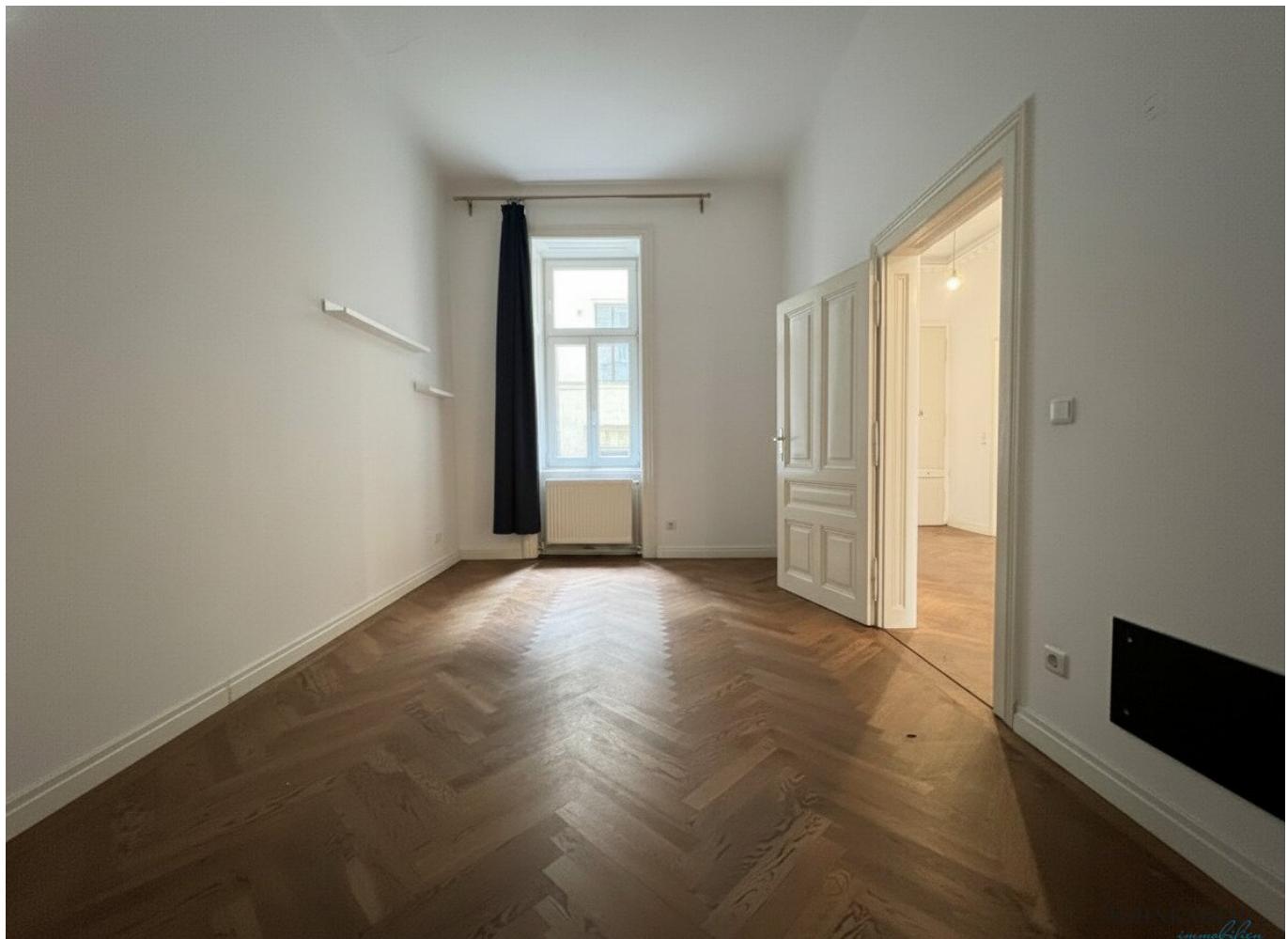
WOHNKADDE

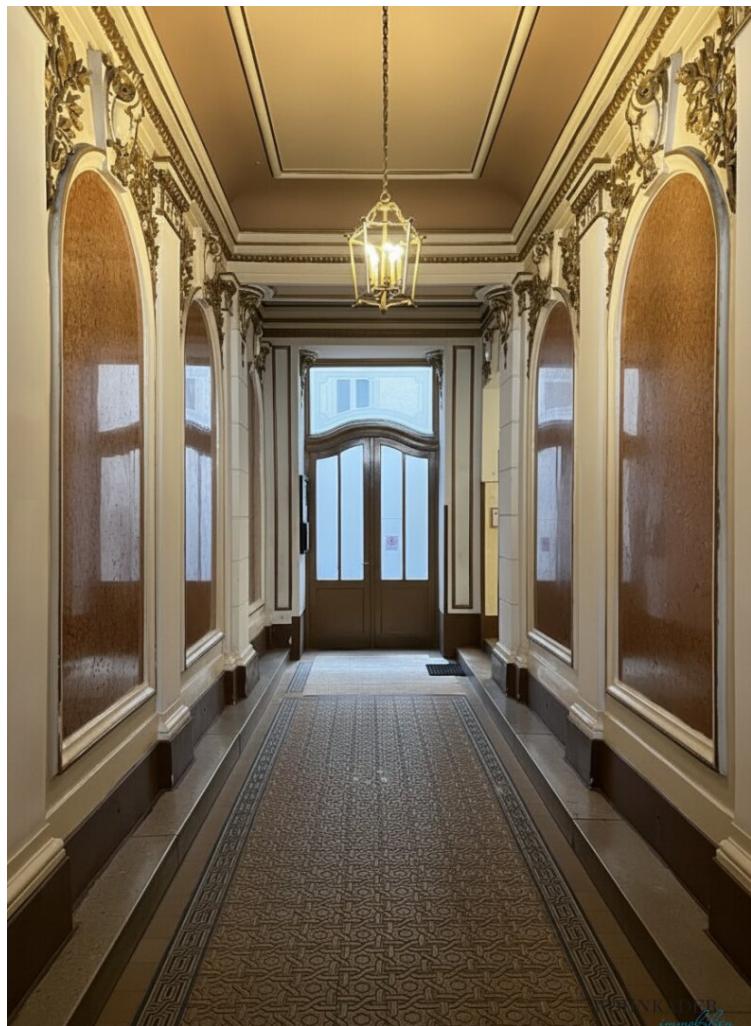


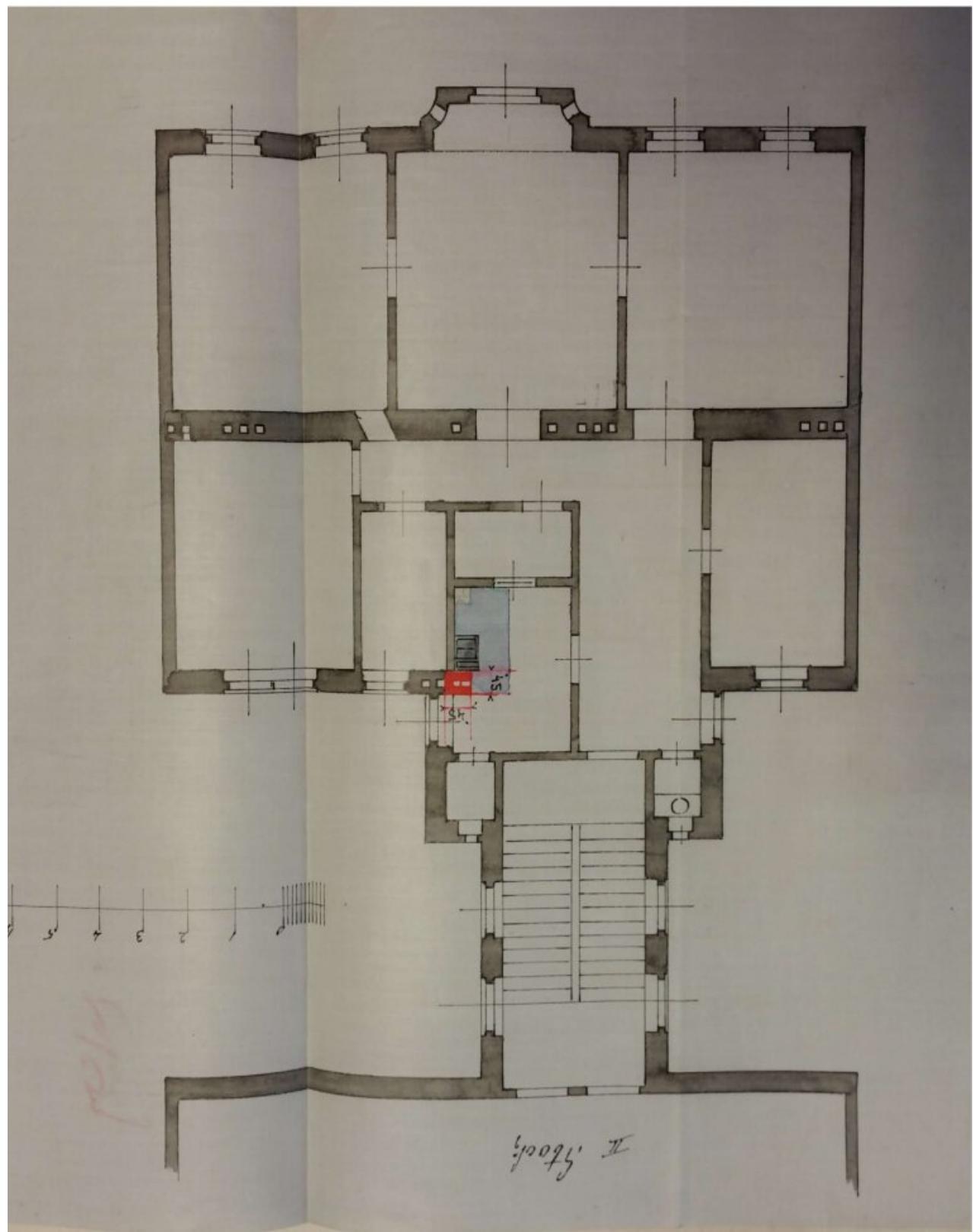
WOHNKADER  
*immer&immer*











# Objektbeschreibung

## Stilvolle 5-Zimmer-Altbauwohnung im Herzen des 7. Bezirks – frisch saniert mit Charme und Eleganz

Diese beeindruckende Altbauwohnung befindet sich im 2. Stock eines eleganten Gründerzeithauses in der begehrten Lindengasse. Dank des vorhandenen Aufzugs ist die Wohnung bequem erreichbar – lediglich ein halbes Stockwerk ist zu Fuß zu bewältigen.

Die Wohnung wurde frisch ausgemalt, kleinere Sanierungen wurden durchgeführt, und sie erstrahlt bis zum Einzugstermin in neuem Glanz.

### Raumaufteilung & Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte, großzügige Raumaufteilung und verbindet klassischen Altbaucharme mit modernem Wohnkomfort:

- **Große Wohnküche** mit angrenzendem Abstellraum – ideal für eine moderne Küchenlösung mit Essbereich.
- **Fünf großzügige Zimmer**, flexibel nutzbar als Wohn-, Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer.

Zwei der Zimmer sind in den Innenhof ausgerichtet und bieten angenehme Ruhe, drei große, repräsentative Räume orientieren sich zur Lindengasse.

Das **mittlere Zimmer mit Erker** bildet dabei den stilvollen Mittelpunkt der Wohnung – ein echter Blickfang.

- **Zwei moderne Badezimmer** – jeweils mit Dusche, eines davon mit WC.
- **Separates Gäste-WC** mit Handwaschbecken.
- Ein **großzügiger, eleganter Flur** verbindet alle Räume harmonisch und verleiht der Wohnung ihren einzigartigen Altbaucharakter.

### Lage

Die Wohnung befindet sich in bester innerstädtischer Lage, unmittelbar bei der entstehenden neuen U-Bahn-Station. Während die Bautätigkeiten in den kommenden Jahren noch andauern, profitieren Sie langfristig von einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer

zukunftssicheren Lage.

## Zusatzinformationen

- **Befristung:** 10 Jahre
- **Kaution:** € 10.000,-

## Mietkostenübersicht

- **Nettomiete:** € 2.480,00
- **Betriebskosten (netto):** € 333,25
- **USt:** € 281,33
- **Gesamtmiete:** € 3.094,58

Diese Wohnung vereint Großzügigkeit, Stil und urbane Lebensqualität in einer der gefragtesten Lagen Wiens.

Ein echtes Altbaujuwel – selten, elegant und repräsentativ.

---

## **Elegant 5-Room Period Apartment in the Heart of the 7th District – Newly Renovated with Charm and Sophistication**

This impressive period apartment is located on the 2nd floor of an elegant historic building in the sought-after **Lindengasse**. Thanks to the existing elevator, the apartment is easily accessible – only half a flight of stairs needs to be covered on foot.

The apartment has been freshly painted, minor refurbishments have been completed, and it will shine in new splendor by the **move-in date**.

## Layout & Features

The apartment impresses with its well-thought-out, spacious floor plan and combines classic period charm with modern living comfort:

- **Large kitchen with adjoining storage room** – ideal for a contemporary kitchen design with dining area.

- **Five generously sized rooms**, flexible in use as living, sleeping, working, or guest rooms.

Two of the rooms face the inner courtyard and offer pleasant tranquility, while three large, representative rooms overlook the Lindengasse.

The **central room with bay window** forms the stylish centerpiece of the apartment – a true eye-catcher.

- **Two modern bathrooms**, each equipped with a shower, one including a WC.
- **Separate guest WC** with hand basin.
- A **spacious, elegant hallway** harmoniously connects all rooms and underlines the apartment's unique period character.

## Location

The apartment enjoys a prime inner-city location, right next to the construction site of the upcoming new **U-Bahn station**. While some construction activity will continue over the next few years, the area offers an outstanding long-term investment in terms of infrastructure and accessibility.

## Additional Information

- **Lease term:** 10 years
- **Security deposit:** € 10,000

## Monthly Costs

- **Net rent:** € 2,480.00
- **Operating costs (net):** € 333.25
- **VAT:** € 281.33
- **Total rent:** € 3,094.58

This apartment combines space, style, and urban living at its finest in one of Vienna's most desirable neighborhoods.

A true period gem – elegant, rare, and highly representative.

---

?????????? 5-?????????? ?????????? ? ?????????????? ?????? ? ?????? ?????? ?????? ?????? 7-  
????? – ??????? ?????????????????? ? ?????? ? ??????????????

?? ??????????? ?????? ? ?????????? ??? ?????????????? ?? 2-? ????? ?????????????? ??????  
????? Gründerzeit ?? ?????? ?? ????? ?????????????? ??? — **Lindengasse**. ???????  
?????? ?????, ?????? ? ?????????? ?????? ?????? — ?????? ?????? ?????? ?????? ??????????  
??????.

????????? ?????????? ?????????? ???????, ?????????? ?????????????? ???????, ? ? ????  
????????? — ??? ?????????? ? ???????????, ??????? ???.

?????????? ? ??????????

????????? ?????????? ???????????, ?????????? ?????????????? ? ?????????? ? ??? ??????????????  
????? ?????????? ??? ? ??????????? ?????? ??????? ??????:

• ??????? ?????? ? ?????? ? ?????????, ??????? ?????????? ??? ?????????????? ??????????  
?????? ? ?????????? ???.

• ??? ?????????? ???????, ??????? ??? ?????????????? ??? ???????, ???????,  
?????? ??? ??????.

?? ??????? ??????? ? ?????????? ??? ??????????? ??? ? ?????????????? ?????? ? ???, ??? ??????  
????????????????? ??? — ?? ???? Lindengasse.

????????????? ??????? ? ??????? ?????????? ??????? — ??????????  
?????? ? ??????????.

• ??? ?????????? ??????? ???????, ??????? ? ????, ??? ?? ??? ?????? ? ??????????.

• ?????????? ??????? ?????? ? ??????????.

• ?????????? ? ?????????? ??????? ?????????? ?????????? ??? ?????????? ? ???????  
?????? ?????????? ??????? ??????? ??????? ???????.

???????????

????????? ?????????? ? ???? ?? ?????? ?????????????? ??????? ???, ??????????????????

????? ?? ?????????????? ?????? ??????? ??????. ??? ?????????????? ?????? ????????????

?? ?????????? ???, ? ?????????? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????? ?????????? ????????????

????????????? ? ?????????? ??????????????.

????????????? ??????????

- ??? ??????: 10 ???
- ??????: € 10.000

????????? ??????

- ?????? (????): € 2.480,00
- ?????????? ?????? (????): € 333,25
- ????: € 281,33
- ????? ?????: € 3.094,58

?? ??????? ??????? ? ??? ???????, ?????? ?????????????? ?????????? ??????? ? ??? ??

????? ?????????? ??????? ????.

????????? ?????????? ?????? — ??????????, ?????? ? ??????????????????.

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.

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 <1.500m

#### **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 <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap