

**EXKLUSIVE ALTBAUWOHNUNG MIT 2 BALKONEN UND  
TRAUMBLICK ÜBER WIEN – 258 m<sup>2</sup> IN BESTLAGE DES 4.  
BEZIRKS UNBEFRISTET ZU MIETEN!**



**Objektnummer: 338618654**

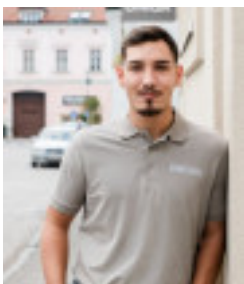
**Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung               |
| <b>Land:</b>                         | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1040 Wien             |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt              |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 258,49 m²             |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 258,49 m²             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 6,50                  |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                     |
| <b>WC:</b>                           | 3                     |
| <b>Balkone:</b>                      | 2                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 405,21 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 2,09                |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 4.300,00 €            |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 3.392,32 €            |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 3.909,09 €            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 422,00 €              |
| <b>USt.:</b>                         | 390,91 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                       |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Luka Milivojevic**

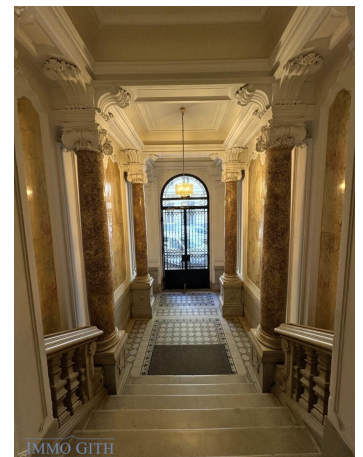
IMMO-GITH GmbH

Franz-Josef-Straße 5  
2380 Perchtoldsdorf

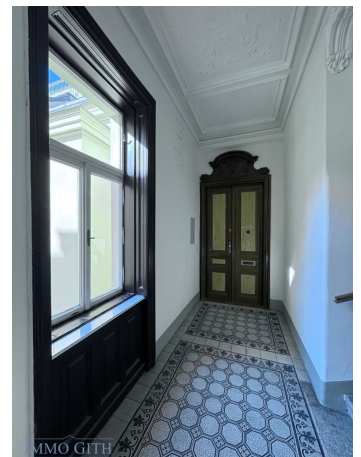
T +43 676 320 37 04  
H +43 676 320 37 04

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

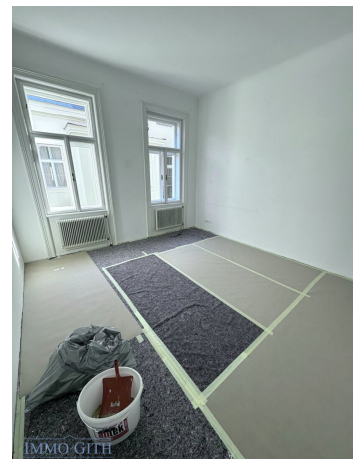
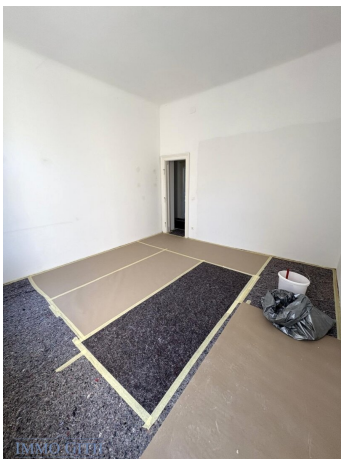
termin zur



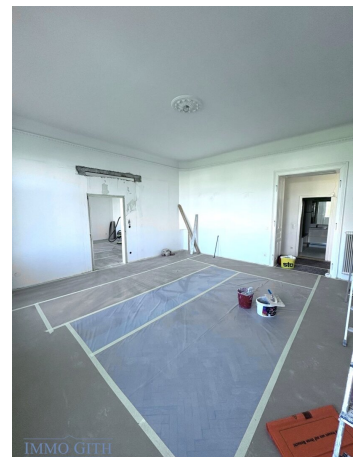


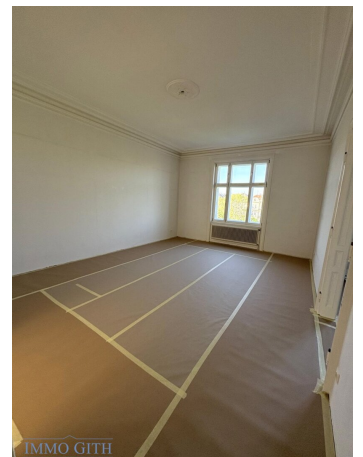
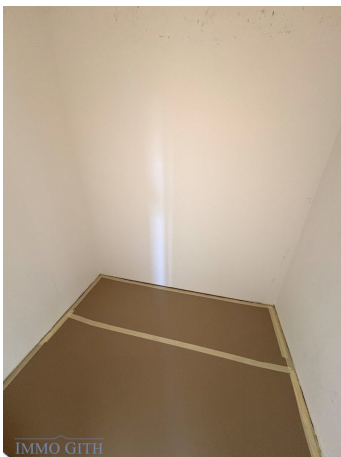
















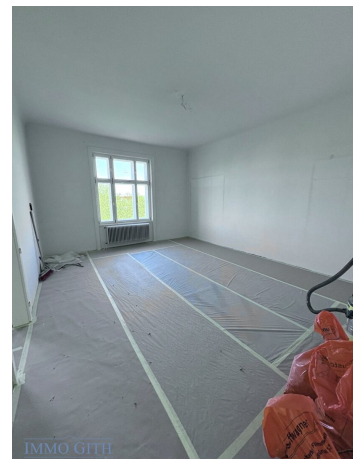
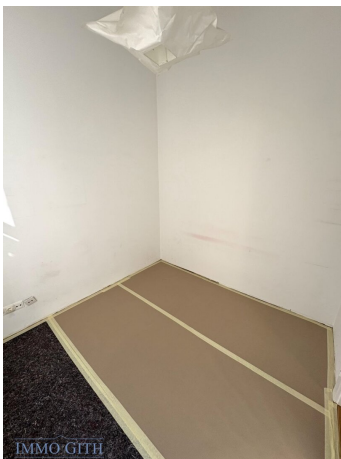
IMMO GITH



IMMO GITH



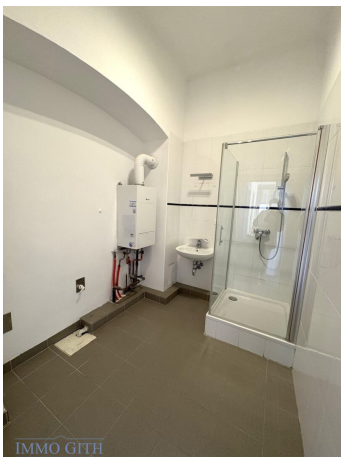
IMMO GITH







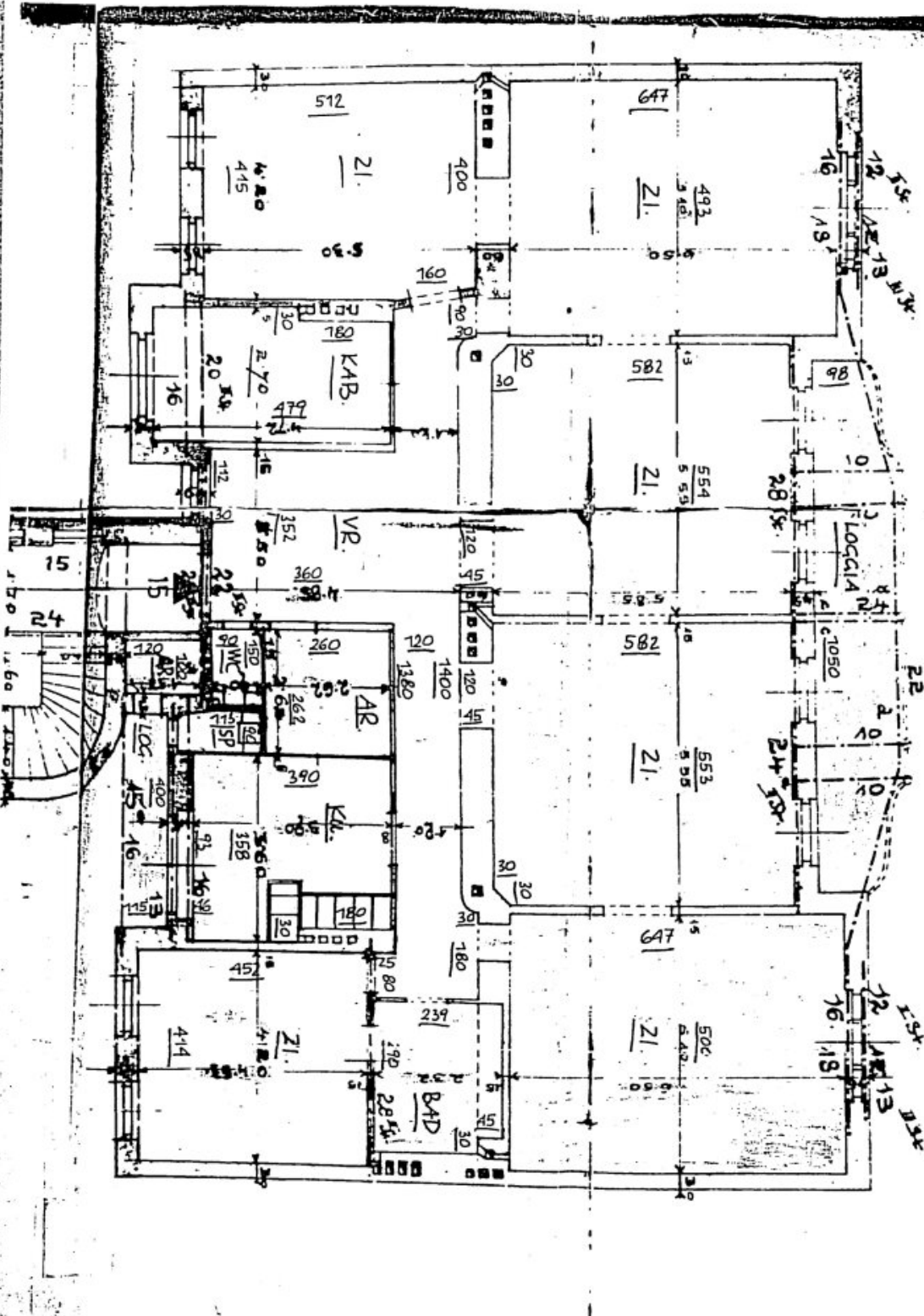








# 3. Etage



## Objektbeschreibung

### **EXKLUSIVE ALTBAUWOHNUNG MIT 2 BALKONEN UND TRAUMBLICK ÜBER WIEN – 258 m² IN BESTLAGE DES 4. BEZIRKS UNBEFRISTET ZU MIETEN!**

Anfragen bitte ausschließlich über die Anfrage-Funktion – vielen Dank!

Zur Vermietung gelangt eine außergewöhnliche, ca. 258 m² große Altbauwohnung in der Johann-Strauß-Gasse 30 – direkt am idyllischen Alois-Drasche-Park im begehrten 4. Wiener Gemeindebezirk Wieden. Die prachtvolle Wohnung befindet sich im 3. Liftstock eines stilvollen, repräsentativen Gründerzeithauses und besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung, ihre Helligkeit und den herrlichen Blick über die Stadt.

#### **Raumaufteilung:**

- Großzügiges Entrée / Vorraum
- 6 geräumige Zimmer und 1 Kabinett
- Separate Küche mit neuer moderner Einbauküche
- 2 Badezimmer – eines mit Badewanne, eines mit Dusche
- 3 WCs
- Abstellraum

Zwei Balkone mit Blick ins Grüne und über die Dächer Wiens runden das exklusive Wohngefühl perfekt ab.

#### **Ausstattung & Zustand:**

- Erstbezug nach Teilsanierung
- Neue Küche mit modernen Geräten
- Gepflegte Bäder, Parkettböden, hohe Räume, klassische Altbaudetails
- Servicierte Gasetagenheizung
- Lift im Haus

#### **Lage:**

Die Lage direkt am Alois-Drasche-Park zählt zu den schönsten Wohnadressen des 4. Bezirks. Trotz der zentralen Innenstadtlage genießt man hier Ruhe und Grünblick. In wenigen Minuten erreicht man den Karlsplatz, die Wiedner Hauptstraße mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, sowie zahlreiche Restaurants und Cafés. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend (U1 Taubstummengasse, diverse Bus- und Straßenbahnlinien).

### **Mietkonditionen:**

Gesamtmiete: € 4.300,– (inkl. Betriebskosten, Lift und USt)

Kaution: € 12.900,–

### **Unbefristet!!**

Ein repräsentatives Altbaujuwel in bester Lage – ideal für anspruchsvolle Mieter, die Großzügigkeit, Stil und Wiener Flair zu schätzen wissen.

Ich freue mich auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme!

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **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 <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap