

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



IMMO GITH

Objektnummer: 338618654

Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

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

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.

ermin zur

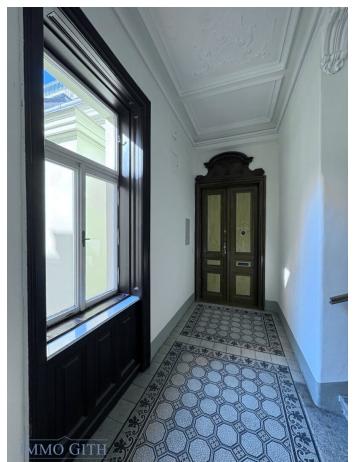




IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



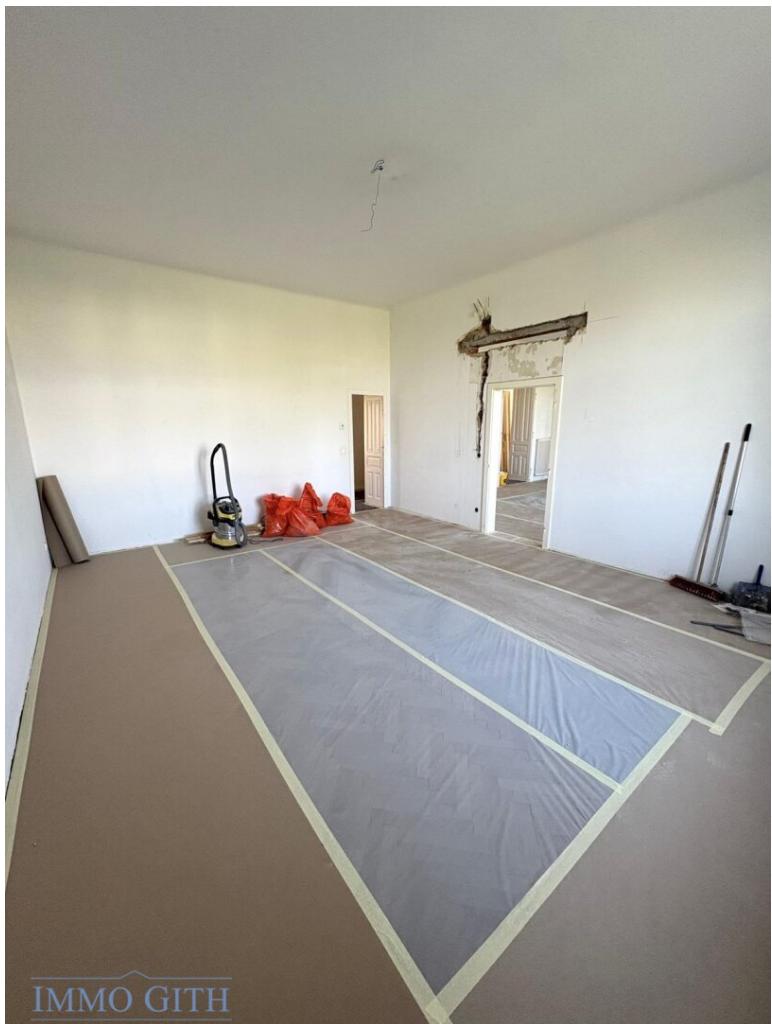
IMMO GITH



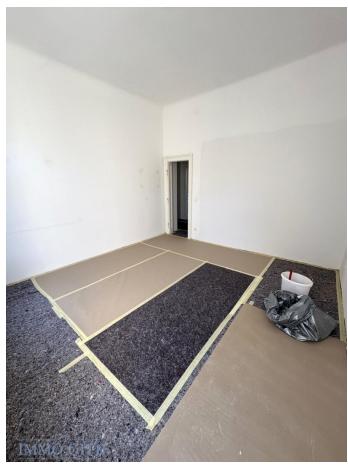
IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH

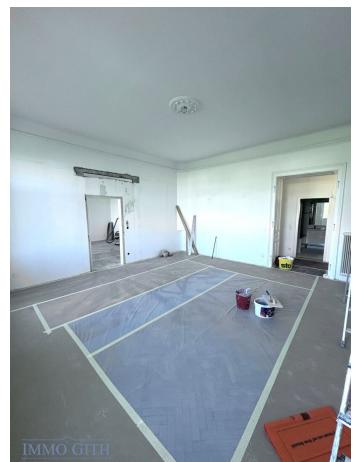




IMMO GITH



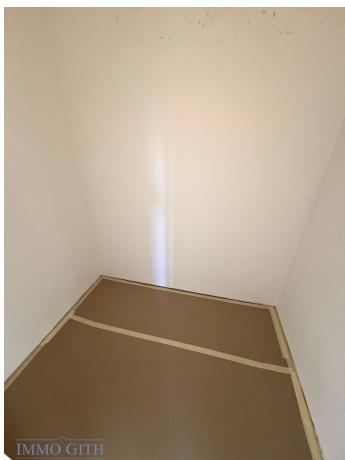
IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH







IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



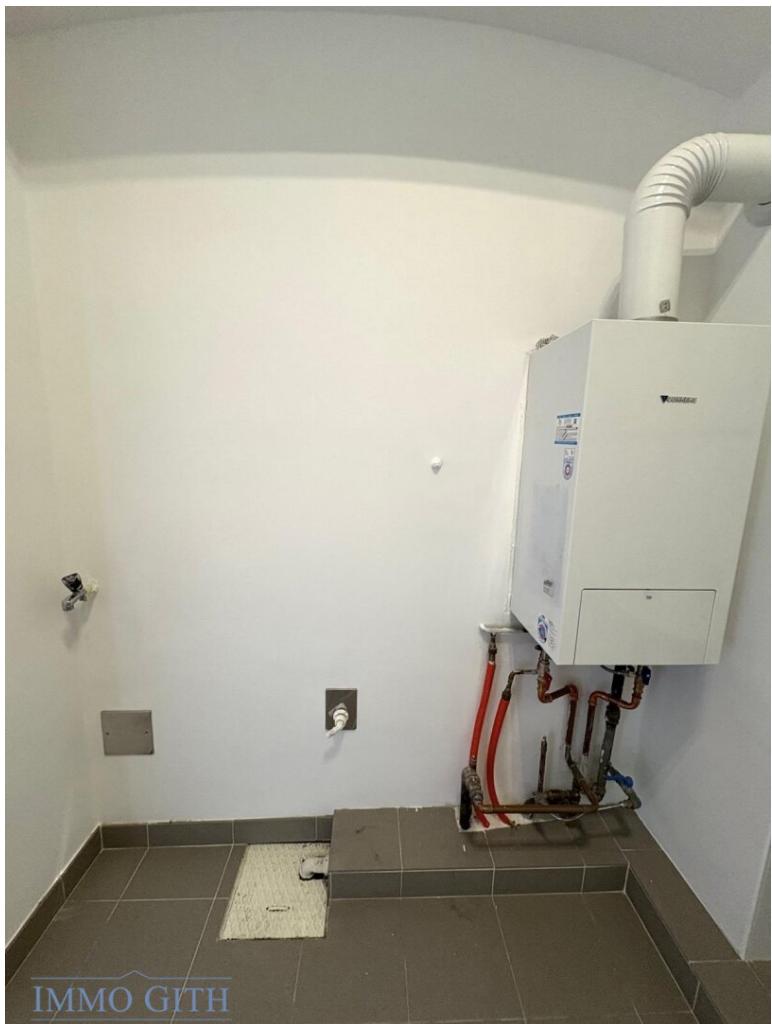
IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



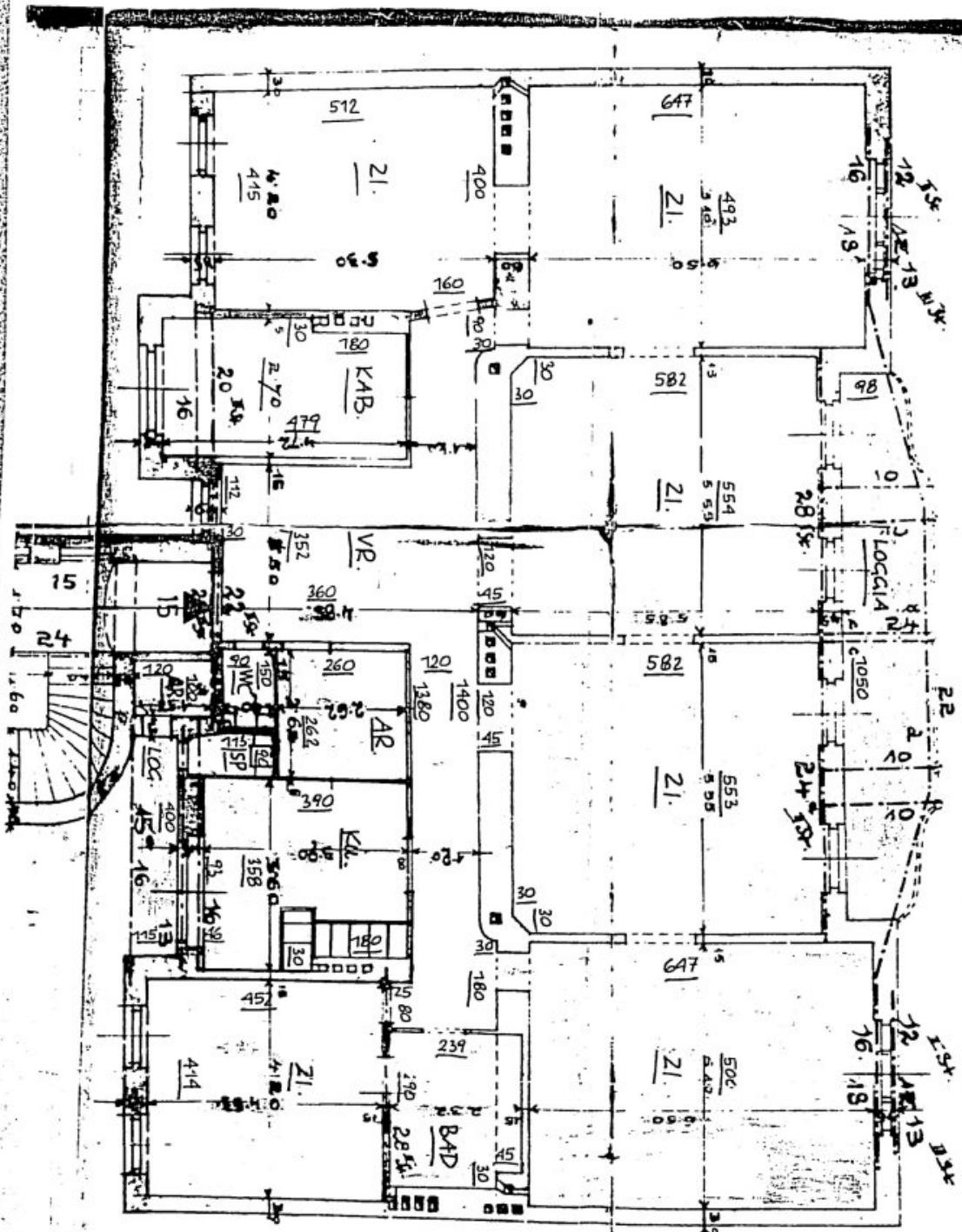
IMMO GITH



IMMO GITH



3. Geology



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:

- Großzügliches 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:

Gesamtmiere: € 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 Doppelmaplers – 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