

## **CHARMANTE 3-ZIMMER-ALTBAUWOHNUNG MIT BLICK AUF DEN LIECHTENSTEINPARK**



**Objektnummer: 2419**

**Eine Immobilie von Immobilien Klein**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Baujahr:</b>	1890
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	115,55 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 140,50 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,00
<b>Gesamtmiete</b>	2.100,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.603,94 €
<b>Kaltmiete</b>	1.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	254,30 €
<b>USt.:</b>	200,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Sabine Klein**

Immobilien Sabine Klein e.U.  
Salmgasse 16/10  
1030 Wien

T + 43 676 33 33 668  
H +43 676 3333 668

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

































# Objektbeschreibung

## CHARMANTE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT BLICK AUF DEN LIECHTENSTEINPARK

Diese hochwertig sanierte Altbauwohnung mit perfekter Raumaufteilung befindet sich im 2. Liftstock und verbindet modernen Komfort mit historischem Ambiente.

Die Wohnung wird **unbefristet** vermietet und ist **sofort beziehbar**!

Die elegante 3-Zimmer-Altbauwohnung in der Liechtensteinstraße überzeugt durch klassische Altbaulemente, hohe Decken, Flügeltüren und Fischgrätparkettböden, kombiniert mit moderner Ausstattung und einem herrlichen Blick auf den Liechtensteinpark. Die Wiener Innstadt ist fußläufig schnell erreichbar.

### RAUMAUFTEILUNG:

- VORRAUM
- 3 ZIMMER
- KÜCHE
- BAD MIT BADEWANNE, DUSCHE UND FENSTER
- SEPARATES WC MIT HANDWASCHBECKEN UND FENSTER
- ABSTELLRAUM MIT WASCHMASCHINENANSCHLUSS

### AUSSTATTUNG:

- LIFT
- HOCHWERTIGE FENSTER



- MODERNE EINBAUKÜCHE mit Markengeräten von Siemens
- FISCHGRÄT - PARKETTBÖDEN
- FLÜGELTÜREN
- WASCHMASCHINENANSCHLUSS
- GEGENSPRECHANLAGE
- ABSTELLPLATZ FÜR FAHRRÄDER IM INNENHOF
- KELLERABTEIL

## **LAGE UND INFRASTRUKTUR:**

Die Lage zählt zu den **begehrtesten Wohnadressen** des 9. Bezirks - zentral, grün und hervorragend angebunden. Die **Wiener Innenstadt** ist in nur wenigen Minuten erreichbar. Die Liechtensteinstraße verläuft direkt entlang des wunderschönen Liechtensteinparks, der zu Spaziergängen und Erholung im Grünen einlädt. Mit dem Gartenpalais sowie dem Stadtpalais bietet dieser Park, der sich in exquisiter Lage befindet, den idealen Ort um zu entspannen. In der direkten Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Das beliebte **Servitenviertel**, das mit seinem französischen Flair und gemütlicher Atmosphäre besticht, befindet sich ebenfalls sehr nahe. Nur wenige Schritte entfernt liegt das **Lycée Français de Vienne**, wodurch die Wohnung besonders für Familien mit schulpflichtigen Kindern interessant ist. Perfekte Infrastruktur! Schnelle Anbindung zum AKH!

## **ÖFFENTLICHE ANBINDUNG:**

Fußläufig erreichen Sie schnell die folgenden öffentlichen Verkehrsmitteln:

- Straßenbahnlinien D, 1, 5, 33, 37, 38, 40, 41, 42
- Bus: 40A
- U-Bahn: U2 (Schottentor), U4 (Rossauer Lände oder Friedensbrücke), U6 (Währinger

Straße/Volksoper)

- Franz-Josefs-Bahnhof – mit Regional- und Schnellbahnanschluss

## **RESÜMEE:**

Diese 3-Zimmer-Altbauwohnung bietet alles, was urbanes Wohnen in Wien so besonders macht: klassisches Ambiente, moderne Ausstattung, grüne Umgebung und beste Citylage. Ideal für **Familien**, **Berufstätige** oder **Expats**, die Wert auf Stil, Komfort und Nähe zu internationaler Infrastruktur legen.

WIR FREUEN UNS AUF IHRE ANFRAGE!

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 <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap