

FRISCH SANIERTE 4-ZIMMER ALTBAUWOHNUNG IN DER KANDLGASSE



Objektnummer: 960/73561
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kandlgasse 19-21
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien,Neubau
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	189,02 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 128,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,23
Gesamtmiete	3.268,54 €
Kaltmiete (netto)	2.457,26 €
Kaltmiete	2.971,39 €
Betriebskosten:	489,56 €
USt.:	297,15 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



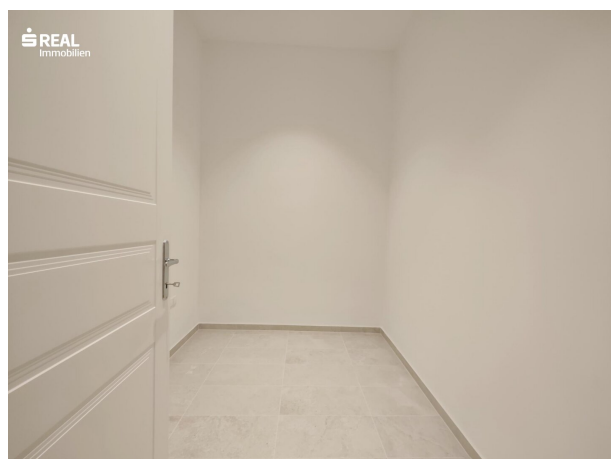
Paul Tibaj

s REAL Wien - Zentrale
Landstraßer Hauptstraße 60









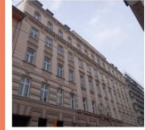


REAL
Immobilien



VERMARKTUNGSPLAN

TOP 6 | 3. OG 1070 Wien, Kandlgasse 19-21



WOHNNUTZFLÄCHE

Vorraum	25,30 m ²
Gang	5,84 m ²
Küche	5,77 m ²
AR	2,30 m ²
WC	2,30 m ²
Bad	6,70 m ²
Bad	4,20 m ²
Zimmer 1	27,50 m ²
Zimmer 2	18,20 m ²
Zimmer 3	20,20 m ²
Wohnfläche	24,13 m ²
SUMME	189,62 m²



Die im Plan dargestellten Einrichtungsgegenstände sind nicht in Lieferung enthalten. Einbauzubehör nicht an die Außenwand stellen - Gefahr vor Schimmelbildung. Bei der Errichtung der Durchgangskörner werden Türschwellen, schwellen, -schwellen und Niveausprünge bis zum nicht berücksichtigt. Für Möbelbestände in Naturmaße zu nehmen. Die Elektroinstallation und mehrmals vor Ort aufzunehmen.

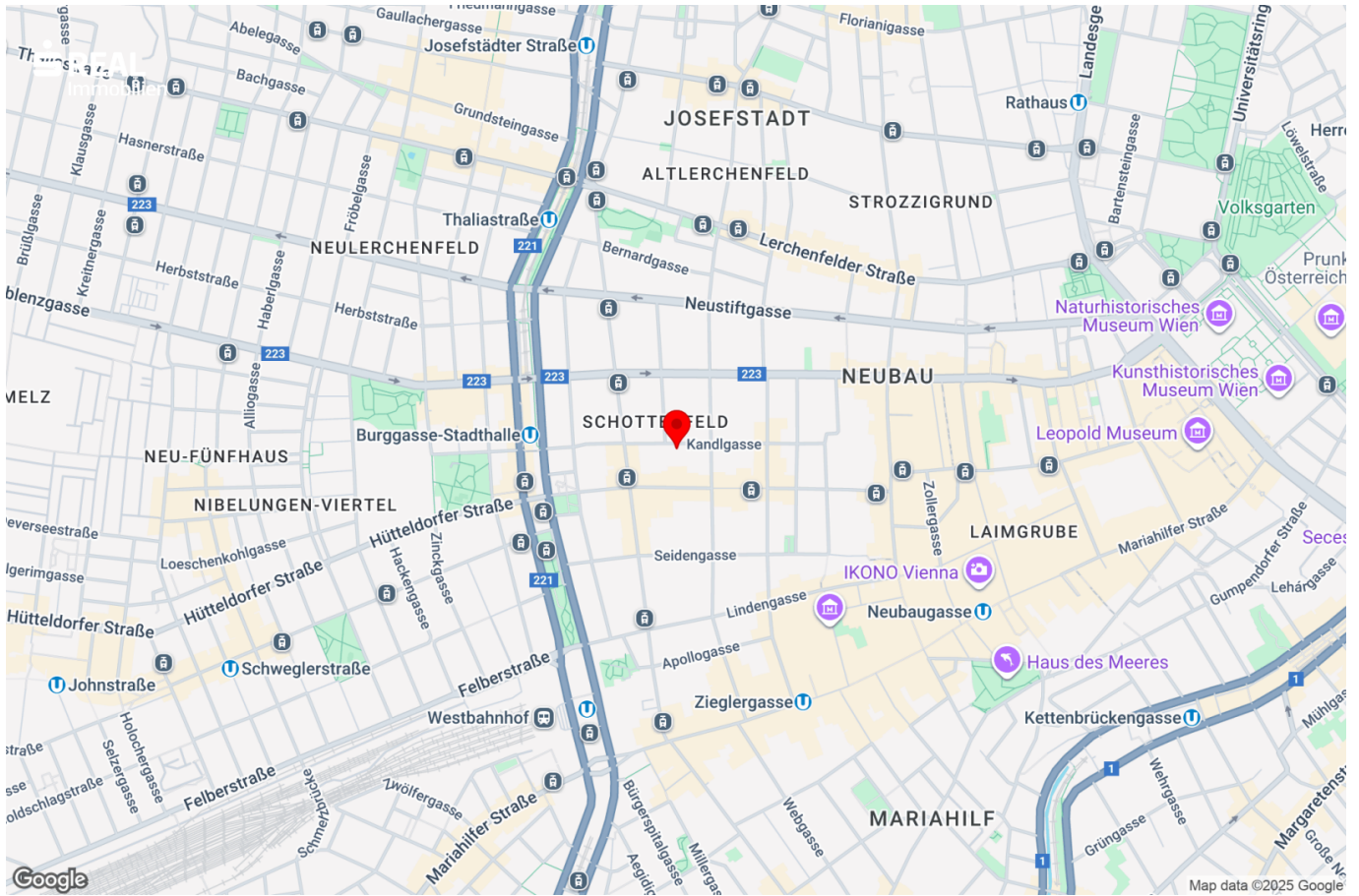
unverbindliche Plankopie
Planstand: 17.09.2014
Maststab: 1:100



Legende

- a.D. abgehängte Decke
- FFH fenst. Persenblende
- PK Parkett
- Fliesen
- Holzbelag





Objektbeschreibung

****English below****

Zur Vermietung gelangt eine äußerst charmante und repräsentative Altbauwohnung im 3. Liftstock eines sorgfältig gepflegten Gründerzeithauses in bester, zentraler Lage der Kandlgasse. Die Liegenschaft besticht durch ihren historischen Charakter, während die Wohnung selbst eine gelungene Symbiose aus klassischem Altbauflair und zeitgemäßem Wohnkomfort bietet.

Bereits beim Betreten der Wohnung fällt die großzügige Raumhöhe ins Auge, die in Kombination mit eleganten Flügeltüren, wunderschönen Kastenfenstern und hochwertigem Parkettboden ein außergewöhnlich stilvolles Wohnambiente schafft. Die Wohnung wurde soeben einer umfassenden Sanierung unterzogen und präsentiert sich daher in einem technisch wie optisch erstklassigen Zustand – ein Erstbezug nach Sanierung, der modernen Ansprüchen vollauf gerecht wird.

Raumaufteilung:

- Drei gut proportionierte Schlafzimmer, die sich ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer eignen
- Großzügiges Wohnzimmer mit offener, voll ausgestatteter Küche – perfekt für gemeinsames Kochen und Wohnen
- Einladender Vorraum mit ausreichend Platz für Garderobe
- Zwei moderne Badezimmer, jeweils hochwertig ausgestattet

Ausstattung & Highlights:

- Hochwertiger, edler Parkettboden in den Wohnräumen
- Voll ausgestattete, moderne Küche mit allen Geräten
- Lift im Haus für komfortables Erreichen der Wohnung
- Wunderschöne klassische AltbauDetails in hervorragendem Erhaltungszustand

Lage:

Die Kandlgasse zählt zu den beliebtesten Wohnadressen des Bezirks und bietet urbanes Lebensgefühl auf höchstem Niveau. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, charmante Cafés, Restaurants sowie diverse Freizeit- und Kulturangebote. Die ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung ermöglicht eine rasche Erreichbarkeit des Stadtzentrums und weiterer wichtiger Knotenpunkte. Gleichzeitig zeichnet sich die Lage durch angenehme Ruhe in den Seitengassen aus – ein idealer Mix aus Zentrumsnähe und Wohnqualität.

****ENGLISH****

For rent is an exceptionally charming and representative period apartment, located on the 3rd floor (with elevator) of a meticulously maintained *Gründerzeit* building in a prime, central location on Kandlgasse. The property impresses with its historic character, while the apartment itself offers a successful blend of classic period charm and contemporary living comfort.

Upon entering the apartment, the generous ceiling height immediately catches the eye. Combined with elegant double doors, beautiful traditional box-style windows, and high-quality parquet flooring, it creates an exceptionally stylish living atmosphere. The apartment has just undergone a comprehensive renovation and is therefore presented in excellent technical and visual condition—this is a first occupancy after refurbishment that fully meets modern standards.

Layout:

- Three well-proportioned bedrooms, ideal as sleeping, working, or guest rooms
- Spacious living room with an open, fully equipped kitchen—perfect for shared cooking and living
- Inviting entrance hall with ample space for a wardrobe
- Two modern bathrooms, both fitted to a high standard

Features & Highlights:

- High-quality, elegant parquet flooring in the living areas
- Fully equipped, modern kitchen with all appliances

- Elevator in the building for convenient access to the apartment
- Beautiful classic period details in excellent condition

Location:

Kandlgasse is one of the district's most sought-after residential addresses and offers an urban lifestyle at the highest level. In the immediate vicinity, you will find numerous shopping options, charming cafés, restaurants, as well as various leisure and cultural opportunities. Excellent public transport connections ensure quick access to the city center and other key hubs. At the same time, the location benefits from the pleasant tranquility of the side streets—an ideal combination of central proximity and high quality of living.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <125m
Apotheke <150m
Klinik <75m
Krankenhaus <1.175m

Kinder & Schulen

Schule <125m
Kindergarten <375m
Universität <325m
Höhere Schule <275m

Nahversorgung

Supermarkt <150m
Bäckerei <150m
Einkaufszentrum <525m

Sonstige

Geldautomat <450m
Bank <450m
Post <550m
Polizei <275m

Verkehr

Bus <125m



U-Bahn <375m
Straßenbahn <150m
Bahnhof <350m
Autobahnanschluss <4.375m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.