

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 | 3.643,86 € |
| Kaltmiete (netto) | 2.835,30 € |
| Kaltmiete | 3.312,60 € |
| Betriebskosten: | 477,30 € |
| USt.: | 331,26 € |
| Provisionsangabe: | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Paul Tibaj

Region Wien & NÖ Ost
Landstraße Hauptstraße 60



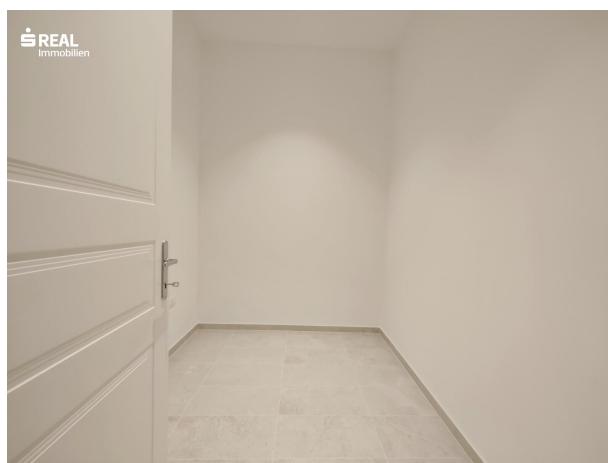
Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN













VERMARKTUNGSPLAN

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



| WOHNNUTZFLÄCHE | |
|----------------|-----------------------------|
| Vorraum | 25,38 m ² |
| Gang | 5,94 m ² |
| Gang | 8,46 m ² |
| AR | 5,77 m ² |
| WC | 2,38 m ² |
| Bad | 6,79 m ² |
| Bad | 6,40 m ² |
| Zimmer 1 | 27,58 m ² |
| Zimmer 2 | 18,86 m ² |
| Zimmer 3 | 29,29 m ² |
| Wohnküche | 54,19 m ² |
| SUMME | 189,02 m² |



Die im Plan dargestellten Einrichtungsgegenstände sind nicht im Lieferumfang enthalten. Einbaumöbel nicht an die Außenwand stellen - Gefahr vor Schimmelbildung. Bei der Errichtung der Durchgangstüren werden Türranschlag - schwellen - schließt und Niveausprünge bis 30m nicht berücksichtigt. Für Möbelneubauten in Naturmaße zu nehmen. Die Elektroauslässe sind mietersseitig vor Ort aufzunehmen.

unverbindliche Plankopie

0 1 2

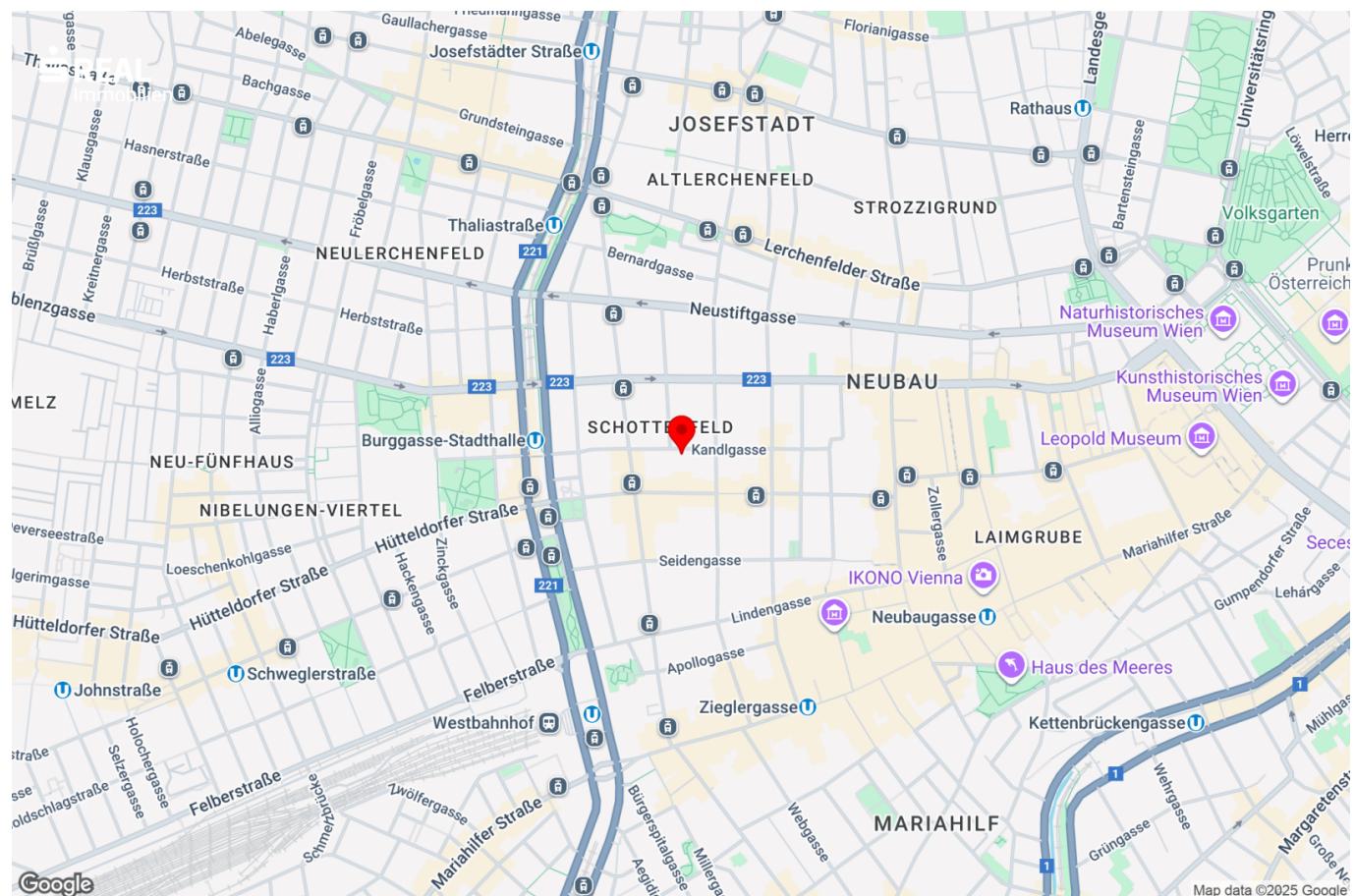
Legende

| | |
|---|---------------------|
| a.D. | abgehängte Decke |
| FPH | fertige Parkeithöhe |
|  | Parkeett |
| | Fliesen |
|  | Holzbelaug |



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN



Objektbeschreibung

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 Vorräum 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 Albaudetails 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.

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.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN