

## 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 <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 128,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,23
Gesamtmiete	3.476,46 €
Kaltmiete (netto)	2.646,28 €
Kaltmiete	3.160,41 €
Betriebskosten:	489,56 €
USt.:	316,05 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



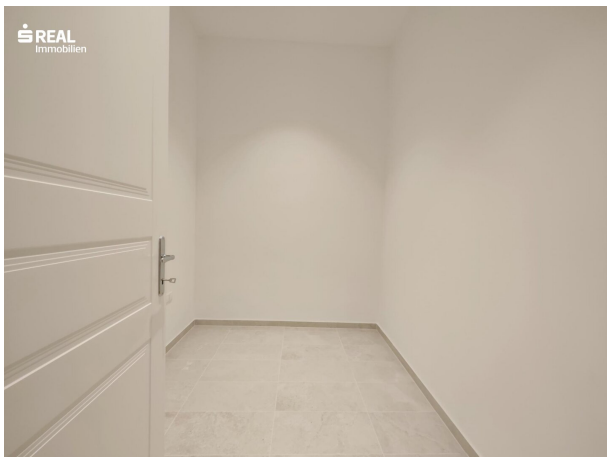
**Paul Tibaj**

s REAL Wien - Zentrale  
Landstraßer Hauptstraße 60









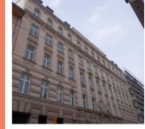


**REAL**  
Immobilien



VERMARKTUNGSPLAN

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



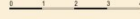
WOHNNUTZFLÄCHE

Vorraum	25,30 m <sup>2</sup>
Gang	5,84 m <sup>2</sup>
Küche	5,77 m <sup>2</sup>
WC	2,30 m <sup>2</sup>
Bad	8,79 m <sup>2</sup>
Bad	6,42 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	27,50 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	18,20 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	20,20 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	24,13 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>139,62 m<sup>2</sup></b>



Die im Plan dargestellten Einrichtungsgegenstände sind nicht in Lieferung enthalten. Einbauzubehör nicht an die Außenwand stellen. Gitter vor Schornsteinöffnung. Bei der Errichtung der Durchgangstüren werden Türschwelle, schwellen, -schwellen und Niveausprünge bis zum nicht berücksichtigt. Für Möbelanbau in Naturmaße zu nehmen. Die Elektroinstallation und mehrmals vor Ort aufzunehmen.

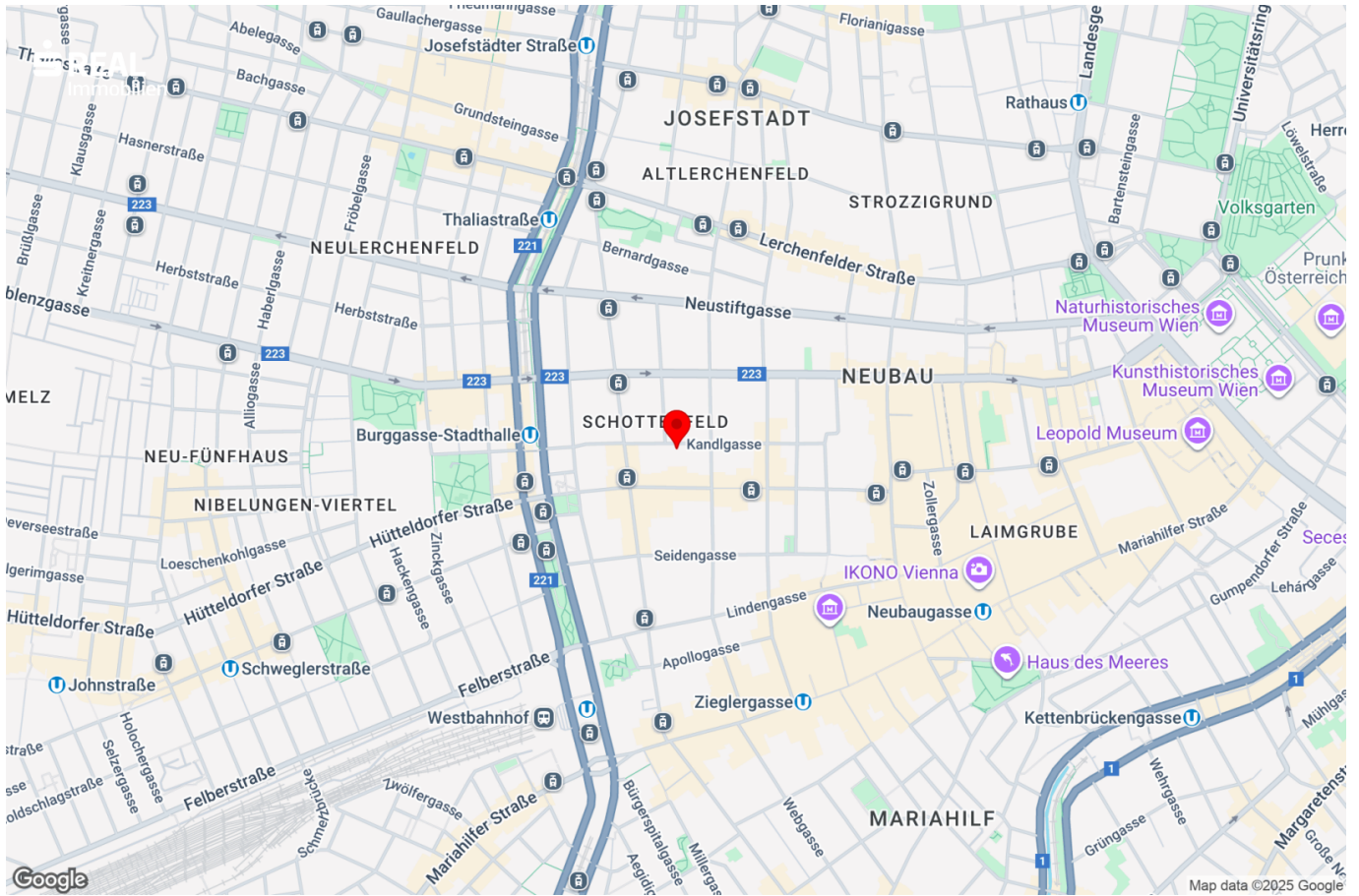
unverbindliche Plankopie  
Planstand: 17.09.2014  
Maßstab: 1:100



Legende

- a.D. abgehängte Decke
- FFH fenst. Persenblende
- PKT Parkett
- FLS Fliesen
- HOZ Holzbelag





## 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 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.

## **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.