

**Viel Platz, viel Licht, viel Leben – Altbaujuwel nahe
Rochusmarkt**



Objektnummer: 8209

Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1895
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	170,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 94,61 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,49
Gesamtmiete	2.750,00 €
Kaltmiete (netto)	2.384,83 €
Kaltmiete	2.750,00 €
Betriebskosten:	365,17 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Diana Müller

Grabner Immobilien
Kramergasse 9 / 3a
1010 Wien





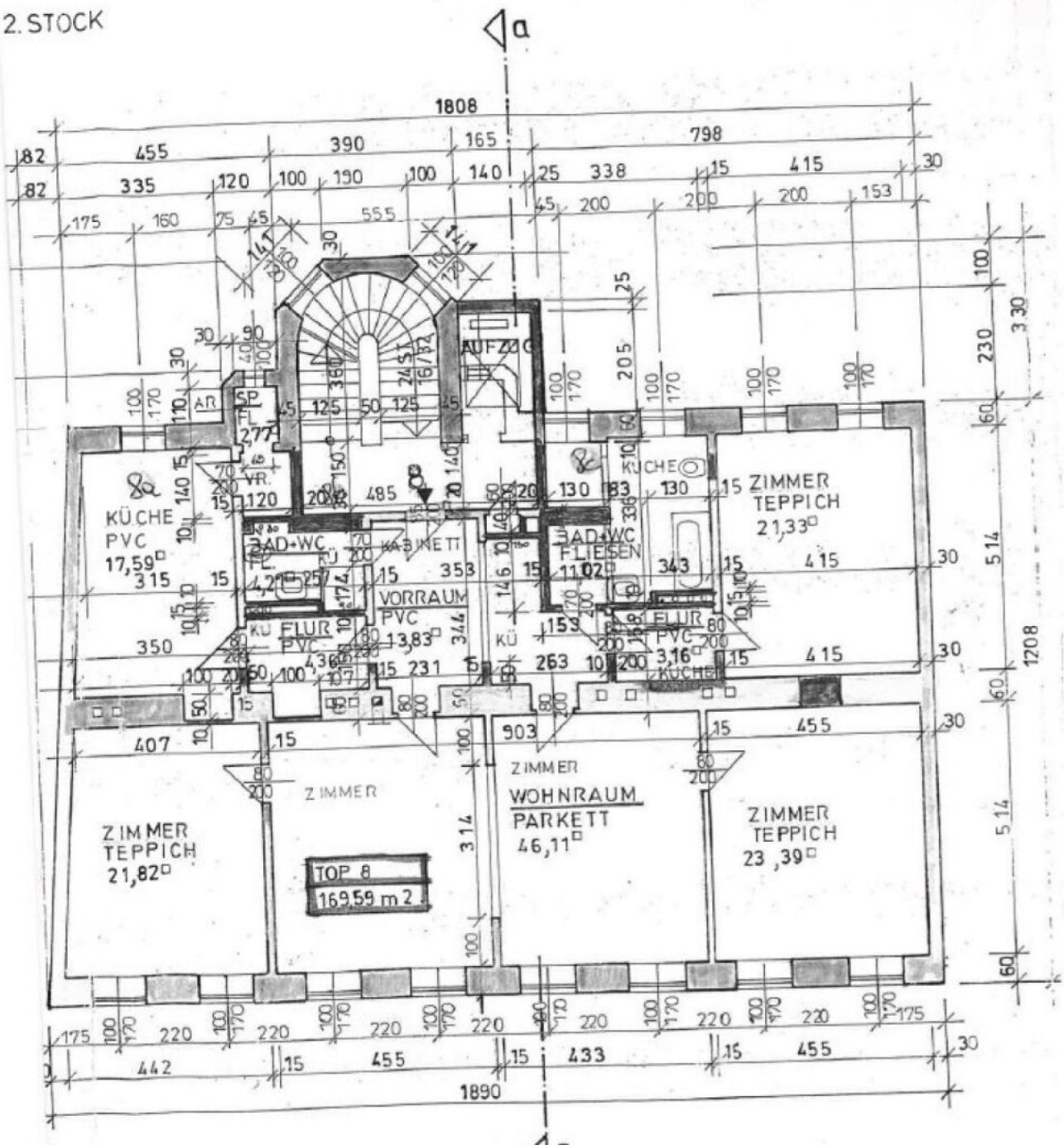








2. STOCK



Objektbeschreibung

Großzügigkeit, Licht und Wiener Altbaucharme auf einer ganzen Etage: Diese außergewöhnliche **170 m²-Wohnung im 2. Liftstock** eines stilvollen Altbaus eröffnet Raum für unterschiedlichste Lebensentwürfe. Ob Familie, Wohngemeinschaft oder Arbeiten & Wohnen unter einem Dach, der flexible Grundriss bietet maximale Freiheit und Flexibilität. Hohe Decken, hochwertige Parkettböden und lichtdurchflutete Räume schaffen eine Atmosphäre, in der man nicht nur wohnt, sondern ankommt. Die zentrale Lage nahe Rochusmarkt verbindet ruhiges Wohnen mit urbaner Lebendigkeit.

Die wichtigsten Eckpunkte auf einen Blick:

- ca. **170 m² Wohnfläche**
- **Gesamte Etage im 2. Stock mit Lift**
- Großzügig geschnitten und lichtdurchflutet
- Perfekt für **Familien, WGs, Homeoffice oder kreative Köpfe**
- **Hauszentrale Gas Heizung**

Raumaufteilung:

- **Großer Vorraum** mit ausreichend Platz für Garderobe & zusätzlichem Stauraum
- **Großer beeindruckender Salon ca. 46 m²**, westseitig, viel Tageslicht & malerischer Blick auf die charmante Gasse
- **Wohnküche ca. 18 m²** mit Speisekammer, hofseitig mit Fenstern zum durchlüften
- **3 weitere großzügige Zimmer (ca. 21–23 m²)** – flexibel nutzbar als Schlafzimmer,

Homeoffice, Kinderzimmer oder Fitnesszimmer

- **2 Badezimmer**

- kleines Bad mit Dusche, Handwaschbecken & WC
- großzügiges Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, Doppelwaschbecken, WC & Waschmaschinen-Anschluss

Lage & Umgebung:

- **3. Bezirk, Nähe Rochusmarkt**
- **U3 Kardinal-Nagl-Platz ca. 160 m**
- Wien Mitte (U3/U4/S-Bahn/CAT) rasch erreichbar
- Prater, Belvedere, Stadtpark & Botanischer Garten einen kurzen Spaziergang entfernt
- Landstraßer Hauptstraße & „The Mall“ fußläufig

Hinweis: Bei den ersten Abbildungen handelt es sich um KI-gestützte Visualisierungen, die eine mögliche Gestaltung darstellen und nicht den Ist-Zustand zeigen.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen – **vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin** und entdecken Sie Ihr neues Zuhause im Herzen des 3. Bezirks.

Beste Grüße,

Diana Müller

Tel.: +43 664 44 99 377

mueller@grabner-immobilien.at

www.grabner-immobilien.at

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 <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap