

**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 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 94,61 kWh / m ² * 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





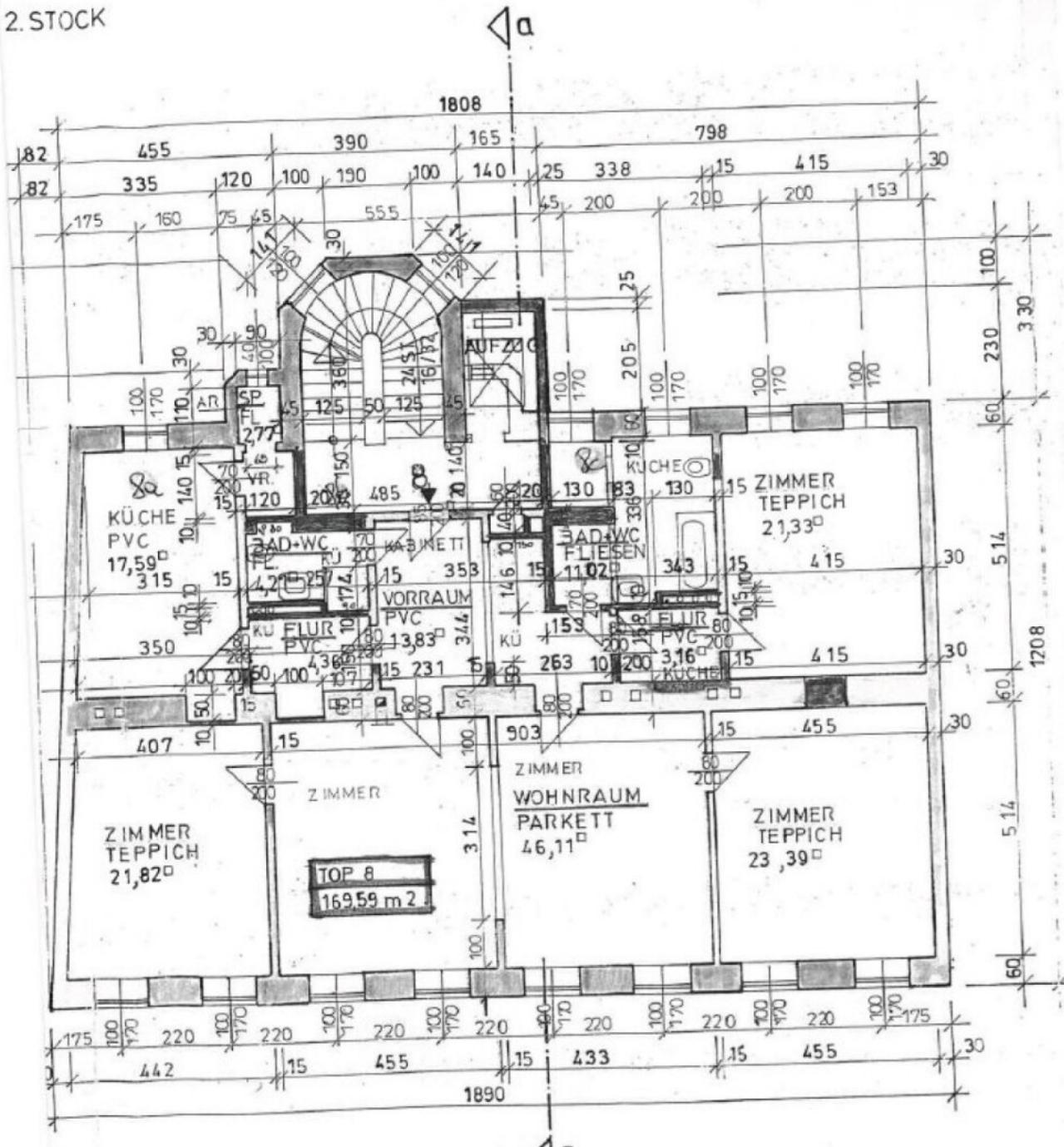








2. STOCK



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
- großzügliches 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
- Landsträßer 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 Doppelmaßlers – 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