

**Stilvoller Altbau in Hofruhelage – großzügige
3–4-Zimmer-Wohnung mit Balkon**



Objektnummer: 5505

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Nutzfläche:	133,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 160,00 kWh / m² * a
Gesamtmiete	2.401,20 €
Kaltmiete (netto)	1.850,00 €
Kaltmiete	2.182,91 €
Betriebskosten:	315,41 €
USt.:	218,29 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



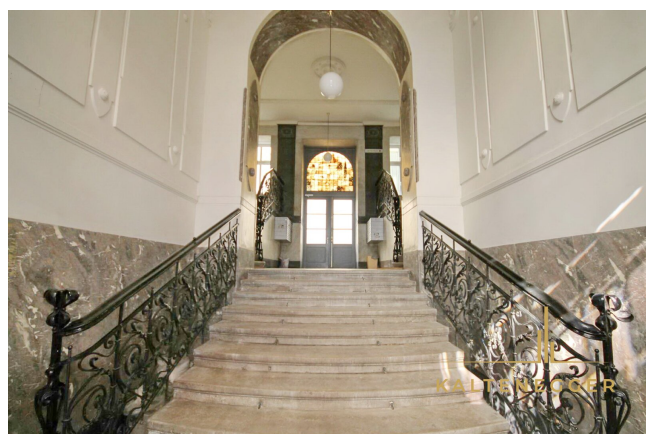
Alexandra Kotthaus

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

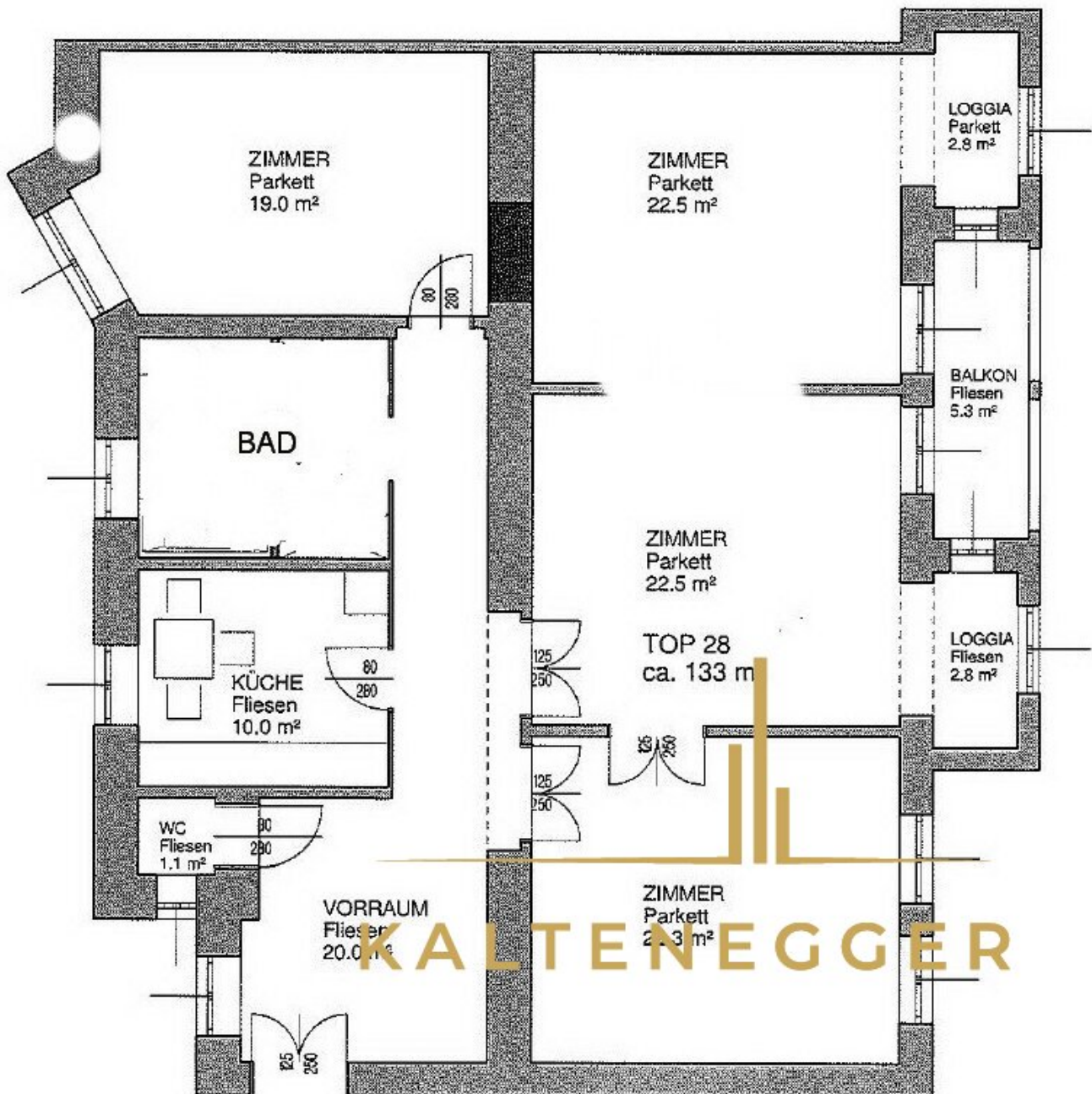
H +43 664 881 866 77











Skizze, Änderungen vorbehalten

Objektbeschreibung

Stilvoller Altbau in Hofruhelage – großzügige 3–4-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Inmitten des traditionsreichen Alsergrunds, in einem sorgfältig erhaltenen **Jahrhundertwendeaus**, befindet sich diese Altbauwohnung. Die Verbindung aus historischem Charme, klassischer Architektur und moderner Funktionalität schafft eine Wohnatmosphäre, die gleichermaßen repräsentativ wie behaglich ist.

Die Wohnung erstreckt sich über **ca. 133 m²** im **2. Liftstock** und wird **unbefristet vermietet**. Dank ihrer **Hofruhelage** genießt man hier eine besondere Wohnqualität im Herzen der Stadt.

Raumaufteilung & Ausstattung

- **Großzügiger Vorraum**
- **Vier helle Zimmer (davon drei getrennt begehbar); eines der Zimmer ist über eine breite Wandöffnung – ohne Tür – harmonisch mit dem anschließenden Raum verbunden.**
- **Balkon**
- **Moderne Küche**
- **Tageslichtbad** mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und Waschmaschinenanschluss
- **Separates WC**
- **Kellerabteil** für zusätzlichen Stauraum

Stilvolle Altbaulemente wie hohe Räume, Flügeltüren und klassische Parkettböden verleihen dem Objekt den typischen Wiener Altbauarakter.

Lage & Infrastruktur

Die Pulverturmgaſſe überzeugt durch ihre zentrale, dennoch ruhige Lage. Innerhalb weniger Schritte erreicht man **Geschäfte des täglichen Bedarfs**, charmante Lokale, Cafés sowie **Top-Anbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz**. Die Nähe zu Universitäten, Gesundheitsinstitutionen und kulturellen Einrichtungen macht den Standort sowohl für Familien als auch für Berufstätige besonders attraktiv.

Energieausweis

Der Verkäufer/Bestandgeber wurde gemäß den Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes 2012 (EAVG 2012) schriftlich auf die Erstellungspflicht hingewiesen.

Der vorliegende Energieausweis weist folgende Kennzahl aus:

HWB-ref: 160 kWh/m²a – Energieeffizienzklasse E

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.