

## **Altbauwohnung im 9. Bezirk - frisch saniert!**



**Objektnummer: 7307**

**Eine Immobilie von Spiegelfeld**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Nutzfläche:</b>	121,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.971,85 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.500,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.792,59 €
<b>Betriebskosten:</b>	292,59 €
<b>USt.:</b>	179,26 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

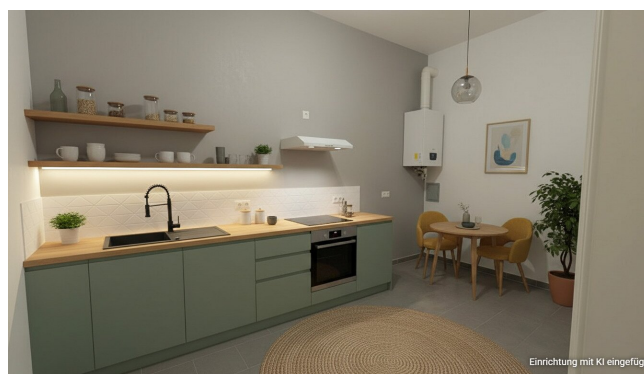
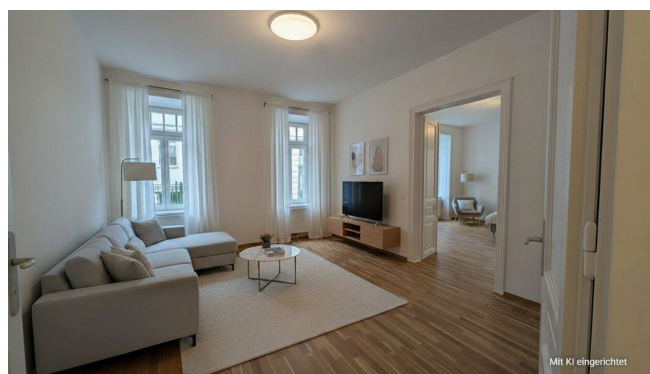
## Ihr Ansprechpartner



**Johannes Kahr**

Spiegelfeld Immobilien GmbH  
Stubenring 20  
1010 Wien

T +43 1 5132313-12  
H +43 664 75021014







## Objektbeschreibung

Willkommen in dieser charmanten **Altbauwohnung im Mezzanin** im Herzen des beliebten 9. Bezirks (**Alsergrund**). Mit einer Wohnfläche von ca. **121 m²**, **drei Zimmern**, einem **Abstellraum**, einem **Badezimmer** sowie **separatem WC** bietet diese Wohnung ein durchdachtes Raumkonzept.

Zwei Zimmer sind **vom zentralen Flur aus begehbar**, dies ermöglicht eine optimale Nutzung der Fläche – ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder repräsentatives Wohnen.

Die Wohnung wurde **frisch und umfassend saniert** und präsentiert sich in ausgezeichnetem Zustand. Typisch für den klassischen Wiener Altbau überzeugen die **hohen Räume** durch ein luftiges, elegantes Wohngefühl.

In der Küche befinden sich die **gesetzlich vorgeschriebenen Gerätschaften**. Da die Wohnung **unbefristet vermietet** wird, besteht die Möglichkeit, eine **eigene Küche mitzubringen oder nach individuellen Vorstellungen installieren zu lassen** – ein klarer Vorteil für langfristige Planung und persönliche Gestaltung.

Die in diesem Inserat gezeigten Bilder wurden **virtuell mittels KI gestaged** und dienen der besseren Vorstellung der Einrichtungsmöglichkeiten.

### Eckdaten im Überblick:

- **Wohnfläche:** ca. 121 m²
- **Zimmer:** 3
- **Zusätzliche Räume:** Abstellraum
- **Sanitärräume:** Bad, WC getrennt
- **Stockwerk:** 1. Stock mit Lift
- **Bauart:** Klassischer Altbau mit hohen Decken
- **Zustand:** Frisch saniert
- **Küche:** Gesetzliche Basisausstattung, eigene Küche möglich
- **Mietdauer:** Unbefristet

Diese Wohnung bietet eine tolle Kombination aus **Großzügigkeit, Stil und langfristiger Wohnsicherheit** in einer der gefragtesten Wohngegenden Wiens.

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause im Herzen des Alsergrunds.**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m



**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

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.