

## **Altbauwohnung mit Balkon in der Boltzmanngasse**



**Objektnummer: 1990/184**

**Eine Immobilie von Vienna Housing Service**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Boltzmanngasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	130,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	2.490,00 €
Kaltmiete (netto)	2.490,00 €
Kaltmiete	2.490,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Marc Slomovits

Vienna Housing Service  
Negerlegasse 2  
1020 Wien

T 06648328757  
H 06648328757

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

ermin zur

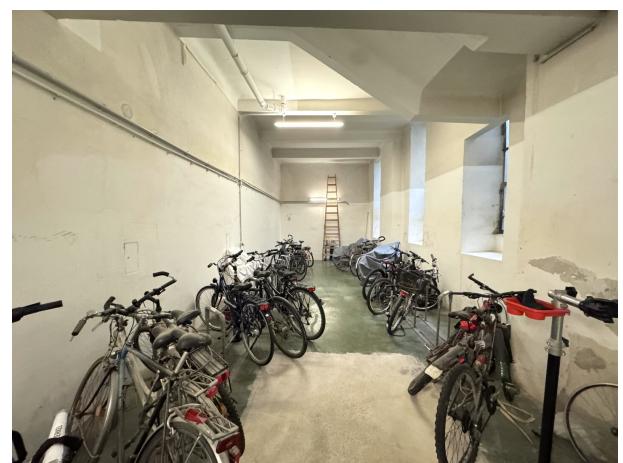


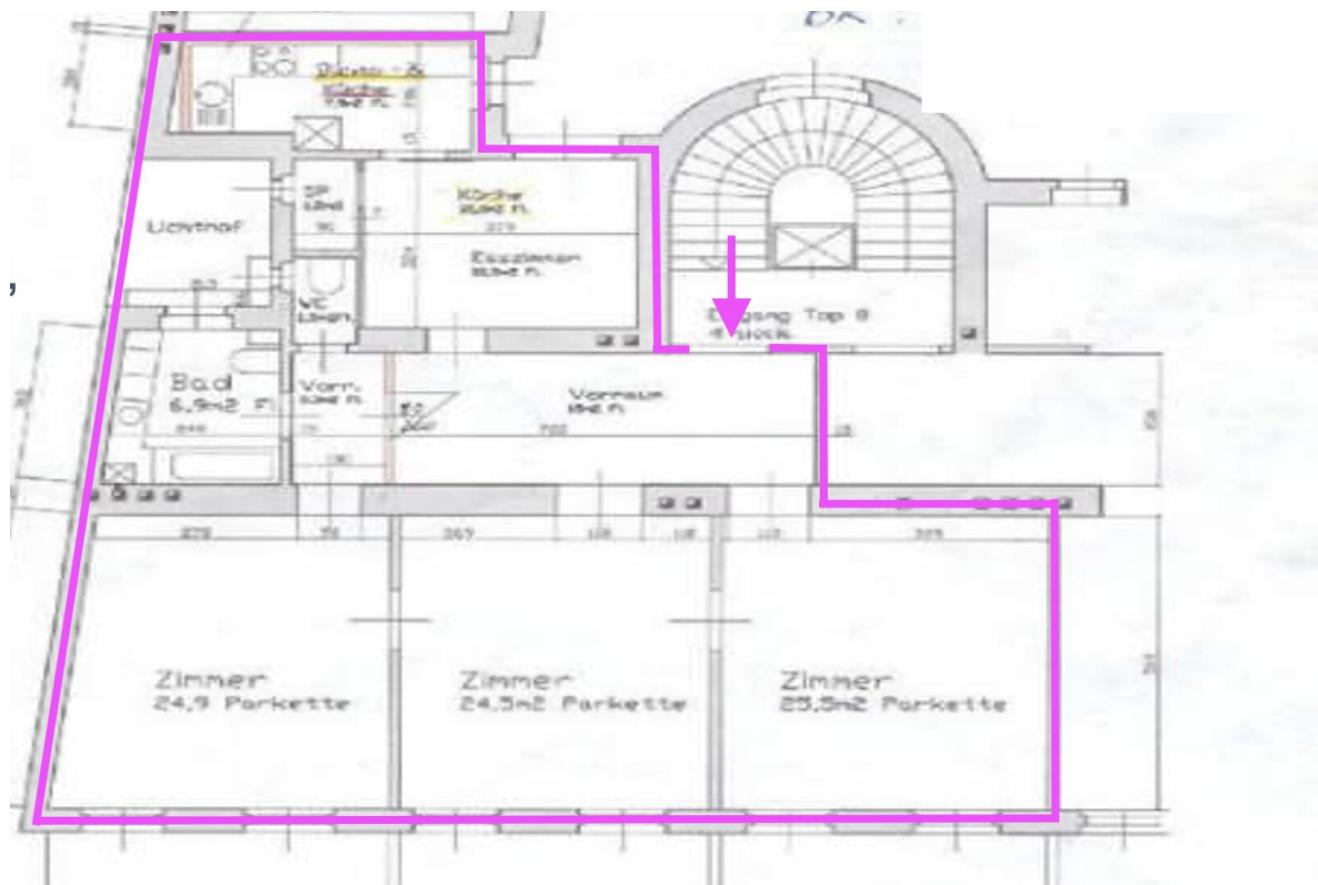












# Objektbeschreibung

An English description can be found further below.

In ruhiger und sehr gefragter Lage des 9. Bezirks befindet sich diese großzügige Altbauwohnung in der **Boltzmanngasse**, unweit der **Amerikanischen Botschaft** und in unmittelbarer Nähe zum **Palais Liechtenstein**. Die Wohnung liegt im **zweiten Stock mit Lift** in einem repräsentativen Gründerzeithaus und überzeugt durch **klassische Altbaudetails** sowie eine angenehme Raumhöhe.

Die Wohnung verfügt über eine **Wohnfläche von rund 130 Quadratmetern** und bietet drei großzügige Zimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer, ein separates WC sowie einen Abstellraum. Zusätzlich steht ein weiterer Raum zur Verfügung, der sich sehr gut als Esszimmer eignet und die Wohnung funktional ergänzt. Die Räume sind klassisch angeordnet und zentral begehbar, wodurch eine sehr angenehme und gut nutzbare Raumaufteilung entsteht. Hochwertiger Fischgrätparkett, große Fensterflächen sowie originale Türen unterstreichen den typischen Altbaucharakter.

Die Küche ist vollständig eingerichtet. Das Badezimmer ist ebenfalls möbliert und funktional ausgestattet. Die Wohnung wird ansonsten unmöbliert übergeben. Ein Balkon ergänzt das Raumangebot und bietet einen angenehmen Außenbereich.

Das Haus präsentiert sich sehr gepflegt mit einem stilvollen Stiegenhaus, historischem Lift und allgemeinen Nebenflächen wie einem Fahrradraum und ein Kellerabteil. Die Lage bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Nahversorgung, Restaurants, Cafés sowie sehr guter öffentlicher Anbindung. Der erste Bezirk ist ebenso schnell erreichbar wie der nahegelegene Liechtensteinpark.

Das Mietverhältnis wird **befristet auf drei bis fünf Jahre** abgeschlossen.

Das **Vienna International Centre** ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln **in etwa 25 Minuten** erreichbar.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe für eine Besichtigung jederzeit gerne zur Verfügung.

---

## English

**Classic Viennese apartment with balcony on Boltzmanngasse**

**The Vienna International Centre can be reached by public transport in about 25 minutes.**

Located in a quiet and highly sought after area of **Vienna's 9th district**, this spacious classic Viennese apartment is situated on **Boltzmanngasse**, close to the **American Embassy** and in immediate proximity to **Palais Liechtenstein**. The apartment is located on the **second floor** of a representative historic building **with lift** and impresses with classic period details and generous ceiling height.

The apartment offers approximately **130 square metres of living space** and comprises three spacious rooms, a separate kitchen, a bathroom, a separate toilet and a storage room. In addition, there is a further room that is ideally suited for use as a dining room and complements the layout in a very functional way. The rooms are classically arranged and centrally accessible, resulting in a very pleasant and practical layout. High quality herringbone parquet flooring, large windows and original doors underline the typical character of a classic Viennese apartment.

The kitchen is fully equipped. The bathroom is also furnished and functionally fitted. Apart from the kitchen and bathroom, the apartment is offered unfurnished. A balcony adds valuable outdoor space and completes the overall layout.

The building is very well maintained and features a stylish staircase, a historic lift and common facilities such as a bicycle room and a basement storage compartment. The location offers excellent infrastructure with local shops, restaurants, cafés and very good public transport connections. Vienna's first district as well as the nearby Liechtensteinpark can be reached within a short time.

The lease will be concluded for a **fixed term of three to five years**.

I look forward to your enquiry and am happy to arrange a viewing at any time

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.

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <250m

Höhere Schule <250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap