

Generalsanierte Altbauwohnung mit Terrasse in Top-Lage des 3. Bezirks



Objektnummer: 113

Eine Immobilie von Modeno Immobilien Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	132,00 m ²
Zimmer:	4
WC:	2
Terrassen:	1
Gesamtmiete	2.971,89 €
Kaltmiete (netto)	2.246,72 €
Kaltmiete	2.701,72 €
Betriebskosten:	455,00 €
USt.:	270,17 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Manuel Fraller

Modeno Immobilien Management GmbH
Am Modenapark 10/16
1030 Wien

T +43 664 147 46 48

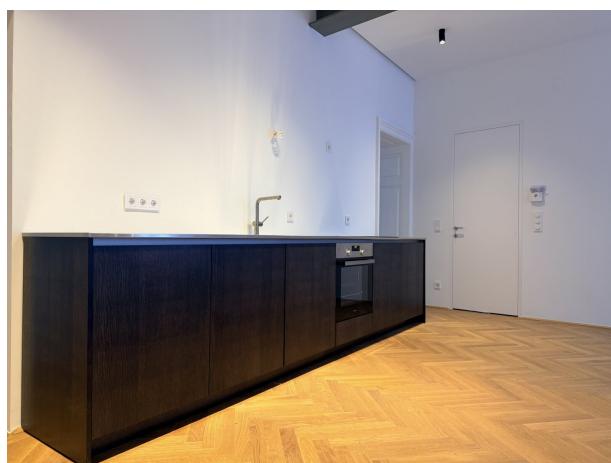
H +43 664 147 46 48

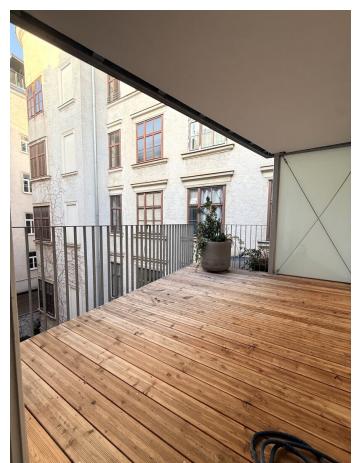
Gerne stehe ich Ihnen für w... gungstermin zur
Verfügung.





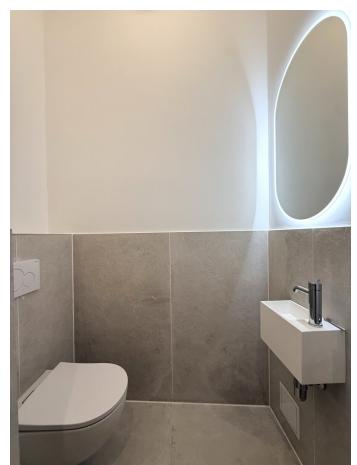


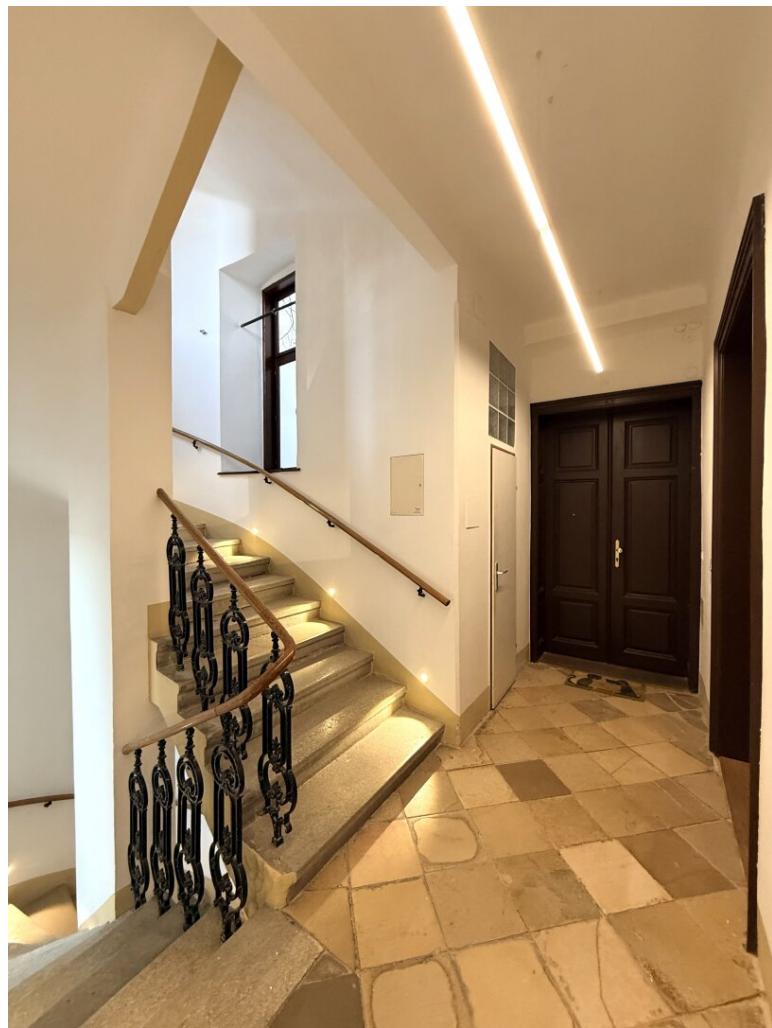












Objektbeschreibung

Generalsanierte Altbauwohnung mit Loggia in Top-Lage des 3. Bezirks

Adresse: Landstraße Hauptstraße 22, 1030 Wien

Nutzfläche: ca. 132 m²

Stockwerk: 2. Stock (ohne Lift)

Bezug: ab **01.02.2026**

Befristung: 5 Jahre

Kaution: € 9.000

Heizung: Gas

Objektbeschreibung

Diese **hochwertig generalsanierte Altbauwohnung** befindet sich in ausgezeichneter Lage der **Landstraße Hauptstraße** und vereint klassischen Wiener Altbau-Charme mit modernem Wohnkomfort.

Die großzügige Wohnung liegt im **2. Stock** eines gepflegten Altbau und überzeugt durch eine **durchdachte Raumaufteilung**, helle Räume und eine **Terrasse** – eine echte Rarität in dieser Lage.

Raumaufteilung

- **Großzügiger Eingangsbereich** mit offenem Wohnbereich
- **Moderne Küche**, integriert in den Wohnraum
- **3 separat begehbarer Zimmer** – ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer
- **Badezimmer mit Badewanne und Dusche**
- **Separates WC**
- **Terrasse** mit Blick in den ruhigen Innenbereich

Mietkonditionen

- **Bruttogesamtmiete:** € 2.971,89
 - Hauptmietzins brutto: € 2.471,39
 - Betriebskosten brutto: € 500,50
- **Bruttomiete pro m²:** ca. € 22,49

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmablers – 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 <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap