

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



**Objektnummer: 113**

**Eine Immobilie von Modeno Immobilien Management GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	132,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	2.971,89 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.246,72 €
<b>Kaltmiete</b>	2.701,72 €
<b>Betriebskosten:</b>	455,00 €
<b>USt.:</b>	270,17 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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 weitere Informationen zur Verfügung.











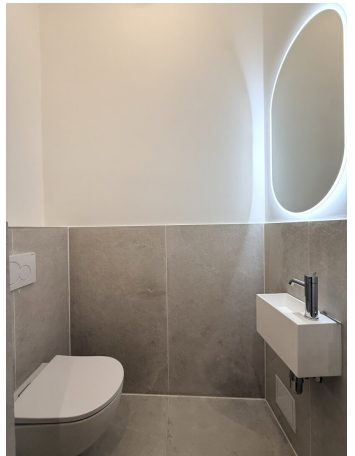
















## Objektbeschreibung

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

**Adresse:** Landstraßer Hauptstraße 22, 1030 Wien

**Nutzfläche:** ca. 132 m<sup>2</sup>

**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 **Landstraßer Hauptstraße** und vereint klassischen Wiener Altbau-Charme mit modernem Wohnkomfort.

Die großzügige Wohnung liegt im **2. Stock** eines gepflegten Altbaus 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 begehbare 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 m<sup>2</sup>: ca. € 22,49**

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 <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