VDG18 - Lichtdurchflutete 3-Zimmer-DG-Wohnung mit Terrasse - TOP 36



KI generierte Möblierung

Objektnummer: 199397065

Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Van-der-Nüll-Gasse 18
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	85,41 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 146,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,40
Gesamtmiete	2.139,00 €
Kaltmiete (netto)	1.709,66 €
Kaltmiete	1.944,54 €
Betriebskosten:	234,88 €
USt.:	194,46 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Philipp Blaha











































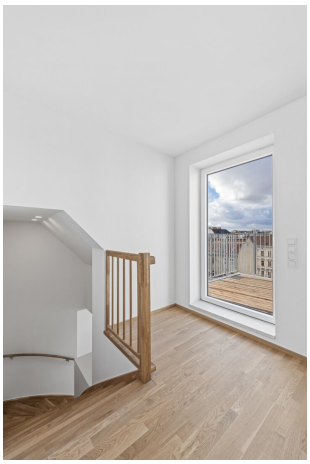































© real agency






© real agency









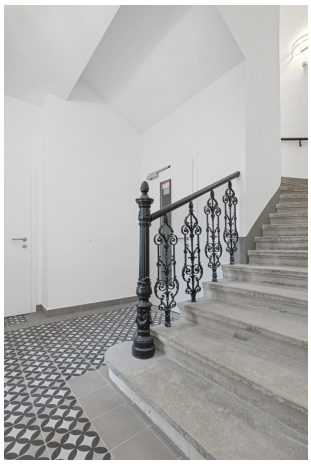





























TERRACE

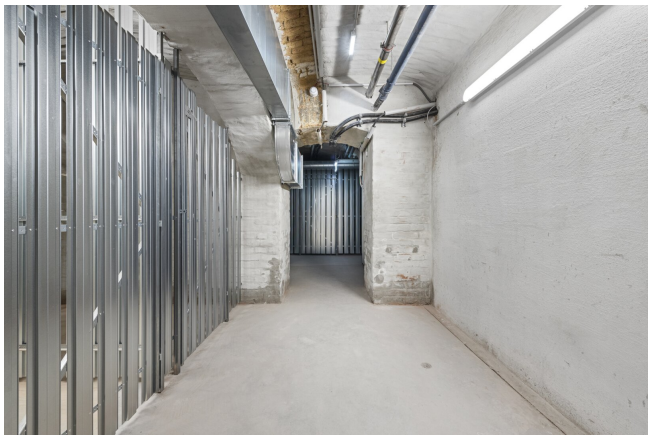



© real agency






Feuerwehrpläne
Löschwasseranlage






2.10m-Linie
2.50m-Linie
Vorraum
10.28 m²
WC
3.12 m²
Terrasse
13.67 m²
Bad
6.04 m²
Wohnküche
33,30 m²
KS
2.10m-Linie
2.50m-Linie
Abstellraum
16,37 m²
2.50m-Linie
2.10m-Linie
Zimmer
16,30 m²
0 1 2 3 4 5m

Objektbeschreibung

In einem bis ins Detail liebevoll revitalisierten Altbau gelangen **11 einzigartige Wohnungen zwischen ca. 30 und 85 m²** zum Verkauf – ein Ensemble, das **Wiener Wohnkultur** und **modernen Komfort** auf elegante Weise verbindet. Vier der Einheiten sind **neu errichtete Dachgeschosswohnungen**, die mit lichtdurchfluteten Räumen und urbanem Weitblick begeistern.

Das Gebäude wurde einer umfassenden Generalsanierung unterzogen: **zwei neue Dachgeschosse**, ein **Lift**, erneuerte **Fenster**, eine **sanierte Fassade** und ausgewählte Materialien formen ein harmonisches Gesamtbild, das den **Charme des Altbaus** respektvoll in die Gegenwart holt.

Im Inneren erwarten Sie **schlüsselfertige Wohnungen**, die mit attraktivem **Eichenparkett**, stilvoll verfliesten **Bädern** und **vollausgestatteten Küchen** ausgestattet sind. Die Dachgeschosswohnungen verfügen zusätzlich über **Klimaanlagen der Premium-Marke Daikin**, die auch an heißen Sommertagen für ein behagliches Wohnklima sorgen. Großzügige, jeweils den Wohnungen zugeordnete, **Kellerabteile** runden das Angebot ab.

Der erste Eindruck lässt sofort erkennen, mit welcher Sorgfalt dieses Projekt umgesetzt wurde: Ein **repräsentativer Entrée-Bereich** mit kunstvollen **Stuckelementen**, **indirekter Beleuchtung** und dezent untermalter **klassischer Musik** empfängt Bewohner und Gäste gleichermaßen stilvoll. Die Gemeinschaftsflächen sind mit **handverlegten Zementfliesen**, typisch für die Wiener Altbauära, gestaltet – ein Detail, das die besondere Atmosphäre des Hauses zusätzlich unterstreicht.

Dieses Objekt richtet sich an Käufer, die **Ästhetik**, **Qualität** und **ein außergewöhnliches Wohngefühl** suchen – ein Zuhause, das jeden Tag aufs Neue inspiriert.

Im Haus befinden sich zusätzlich **9 professionell betriebene Kurzzeitapartments**, die im Eigentum der Verkäuferin verbleiben und **bau- sowie gewerberechtlich ordnungsgemäß gewidmet** sind. Dieses Konzept wurde bewusst hochwertig umgesetzt und bringt für künftige Eigentümer eine Reihe an Vorzügen mit sich.

Die Kurzzeiteinheiten werden **sorgfältig betreut**, was bedeutet:

• **regelmäßige Reinigung**, die auch den Allgemeinbereichen zugutekommt

• **Verlässlich gewartete Technik** und ständige Beobachtung des Gebäudezustands

• Ein **erhöhtes Brandschutzniveau**, das baulich und sicherheitstechnisch über dem üblichen Standard liegt

• Ein **videoüberwachter Eingangsbereich**, der Sicherheit und Kontrolle gewährleistet

• Ein **modern ausgestatteter Getränke- und Snackautomat** im Erdgeschoss für zusätzlichen Komfort

Die Kurzzeitvermietung wird **diskret, organisiert und auf professionellem Niveau** geführt. Dadurch bleibt das Haus ruhig, gepflegt und in einem Zustand, der vielen herkömmlichen Wohnhäusern überlegen ist. Das Konzept fördert einen **ordnungsgemäßen, sauberen und repräsentativen Charakter** des gesamten Gebäudes – ein Vorteil, der sowohl Ihrer Wohnung als auch dem langfristigen Werterhalt zugutekommt.

Wenn Sie auf der Suche nach einem Zuhause sind, das **Charme, Qualität und ein außergewöhnliches Wohngefühl** vereint, dann laden wir Sie herzlich ein, diese besonderen Wohnungen persönlich kennenzulernen.

Wir stehen Ihnen **jederzeit für ein unverbindliches Gespräch**, weiterführende Informationen sowie **persönliche Besichtigungstermine** zur Verfügung.

Kontaktieren Sie uns – wir freuen uns darauf, Sie auf dem Weg zu Ihrer neuen Traumimmobilie zu begleiten.

Ihr Team von Real Construct Immobilien

Fotos © RealAgency

Hinweis: Einige der Fotos wurden mit der Unterstützung von KI bearbeitet.

Die Dachgeschosswohnungen dieses Projektes stehen optional zur Vermietung:

TOP: 36

Geschoß: 1.DG + 2.DG (Maisonette-Wohnung)

Anzahl Zimmer: 3

Wohnfläche: 85,41 m²

Terrasse: 13,67 m²

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <75m
Apotheke <75m
Klinik <75m
Krankenhaus <1.150m

Kinder & Schulen
Schule <125m
Kindergarten <100m
Universität <1.050m
Höhere Schule <1.550m

Nahversorgung
Supermarkt <100m
Bäckerei <300m
Einkaufszentrum <600m

Sonstige
Geldautomat <100m
Bank <500m
Post <150m
Polizei <75m

Verkehr
Bus <75m
U-Bahn <525m
Straßenbahn <350m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap