

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



Objektnummer: 199397065

Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

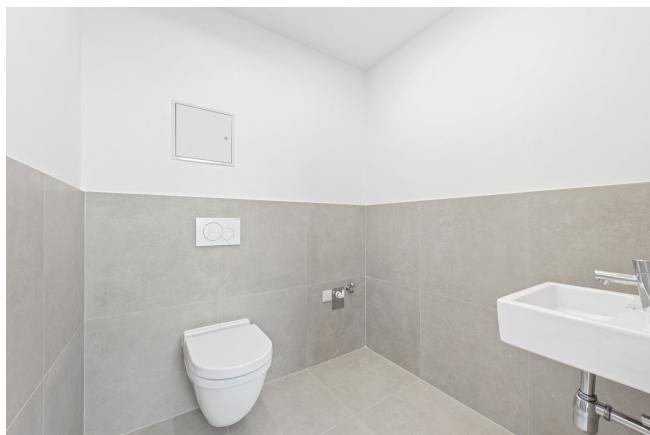
| | |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse | Van-der-Nüll-Gasse 18 |
| Art: | Wohnung - Maisonette |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1100 Wien |
| Baujahr: | 1900 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 85,41 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 2 |
| Terrassen: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | D 146,40 kWh / m ² * 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: | |

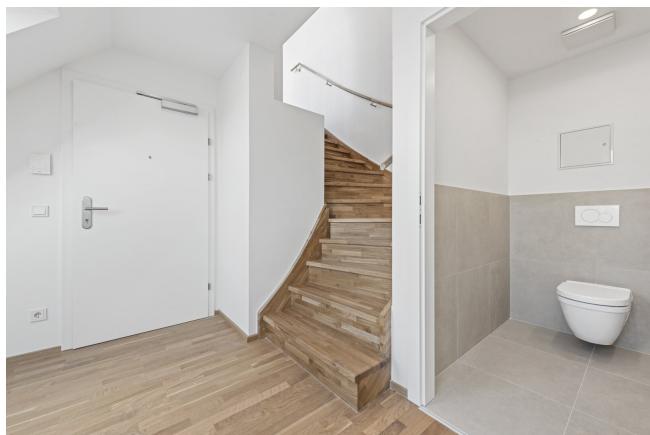
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

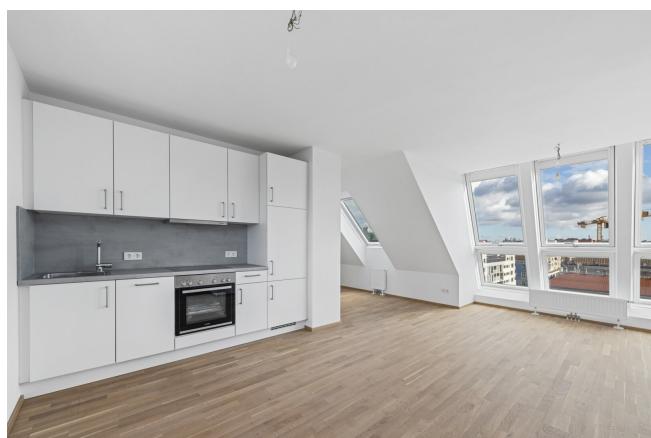
Ihr Ansprechpartner

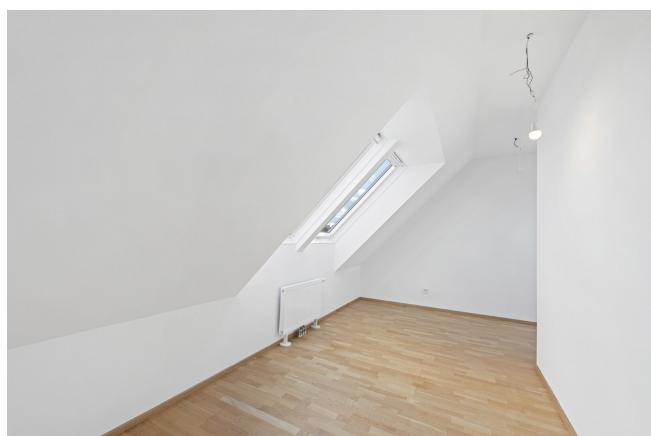


Ing. Dominic Lorenz

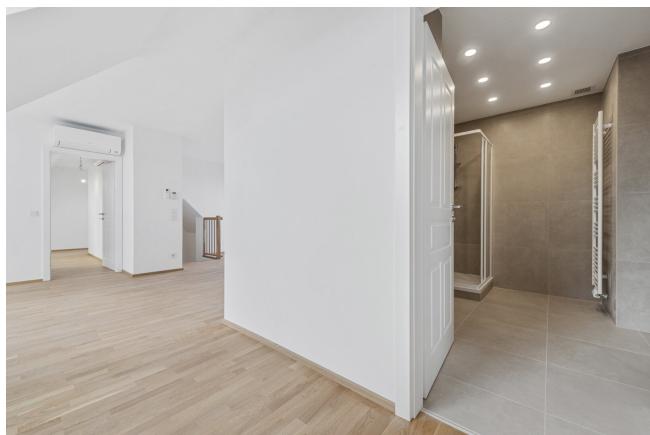












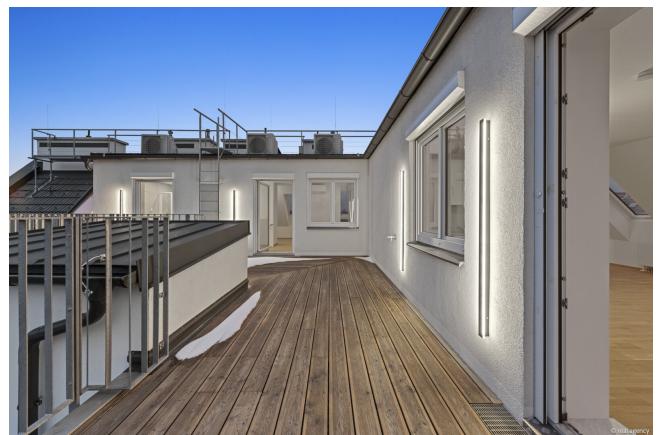






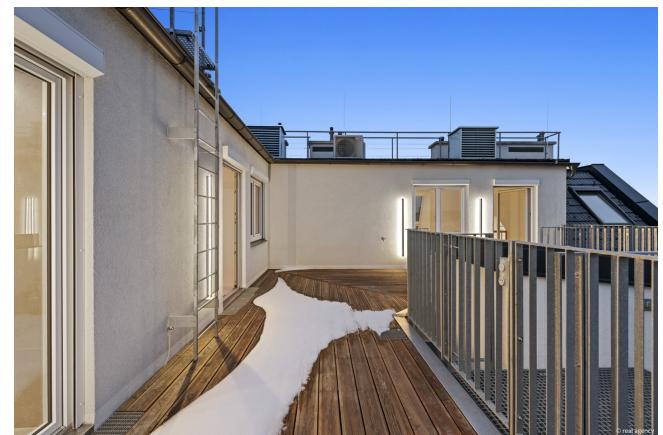






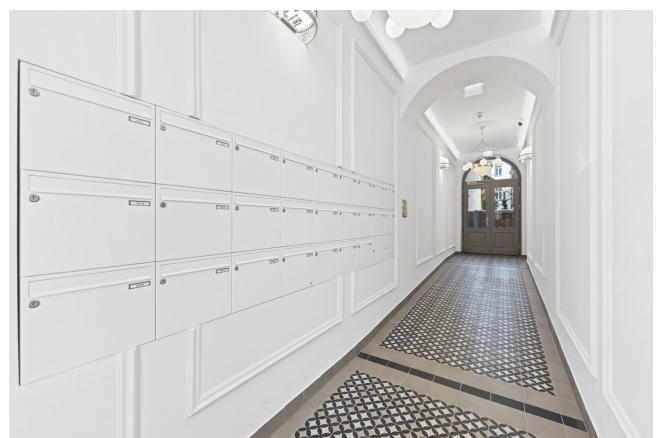
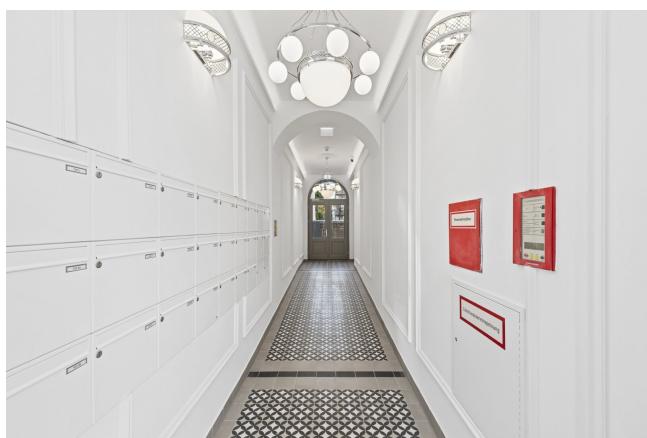


© real agency

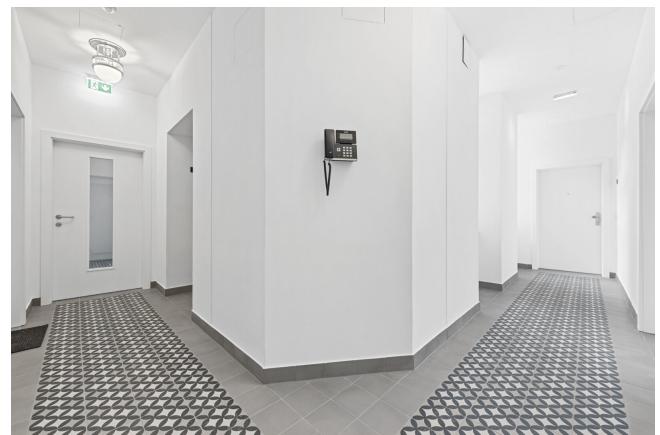




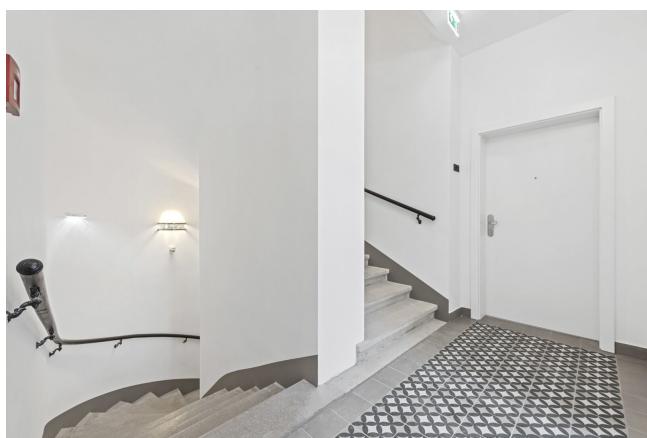
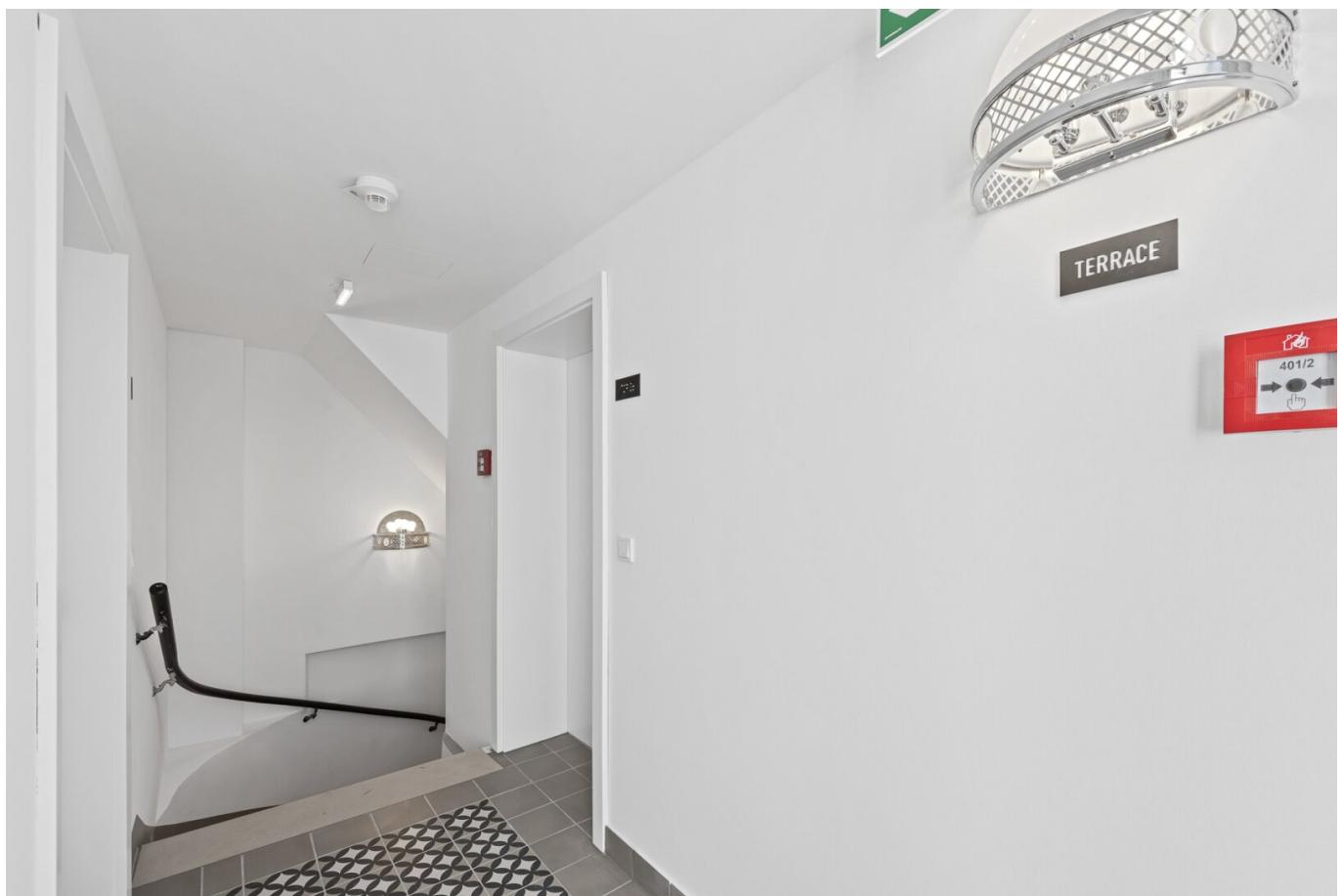


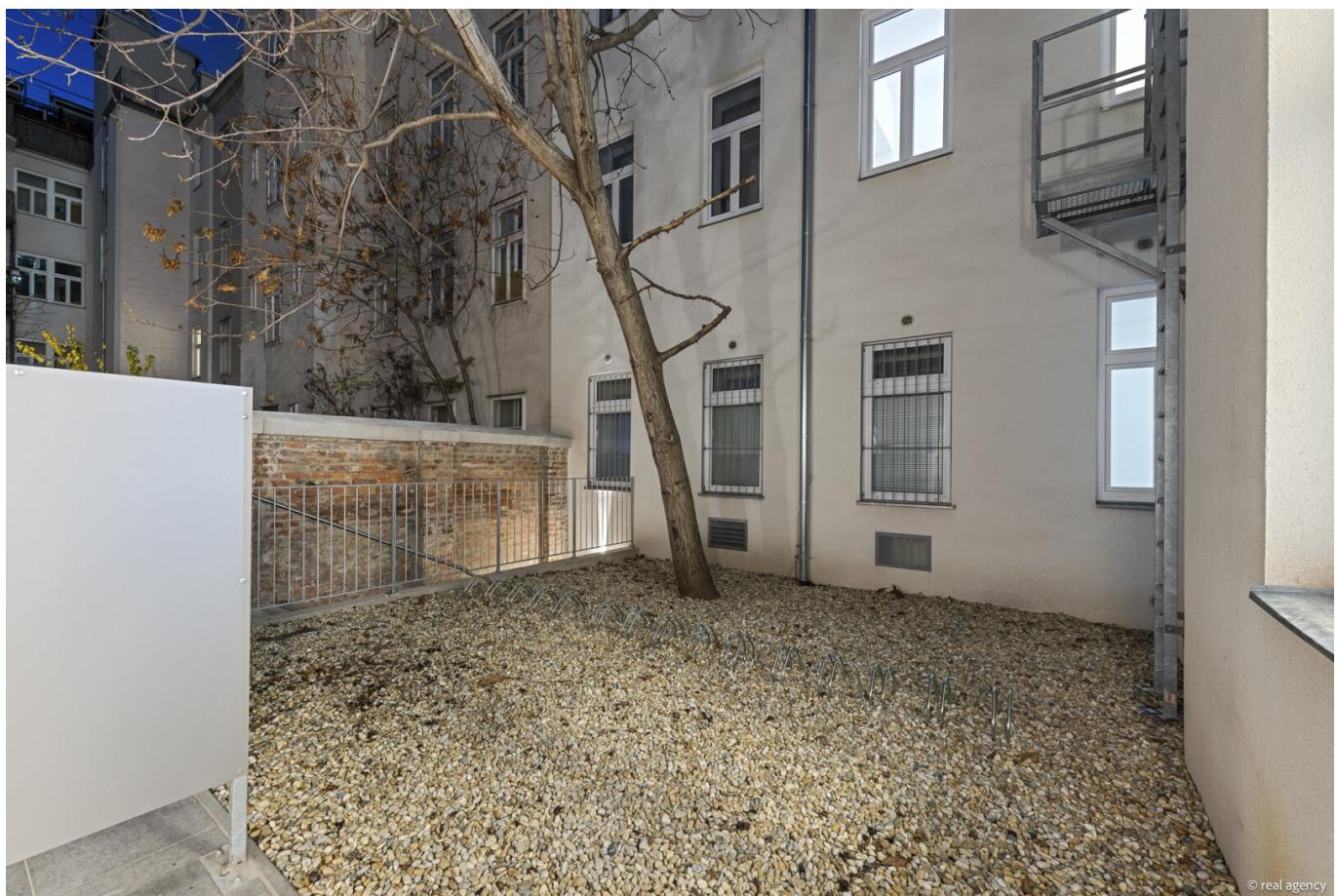




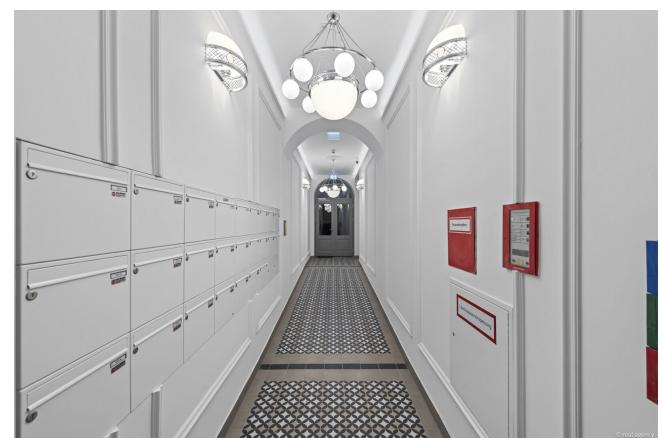
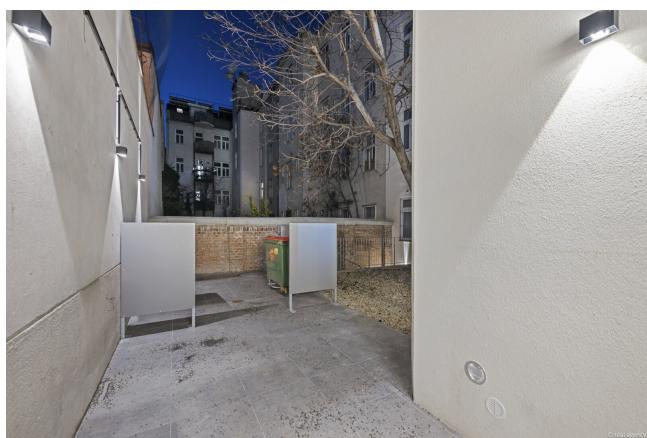




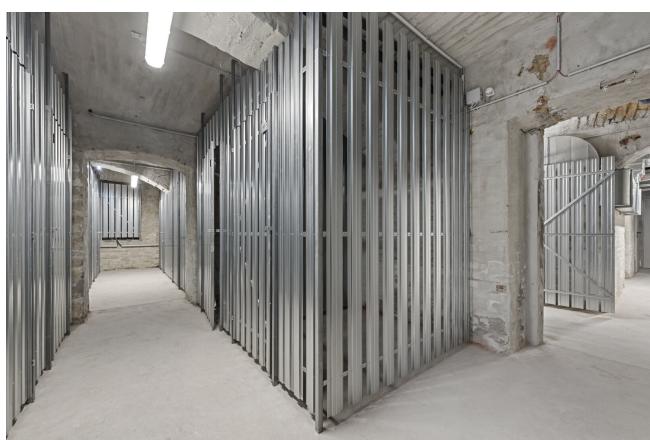
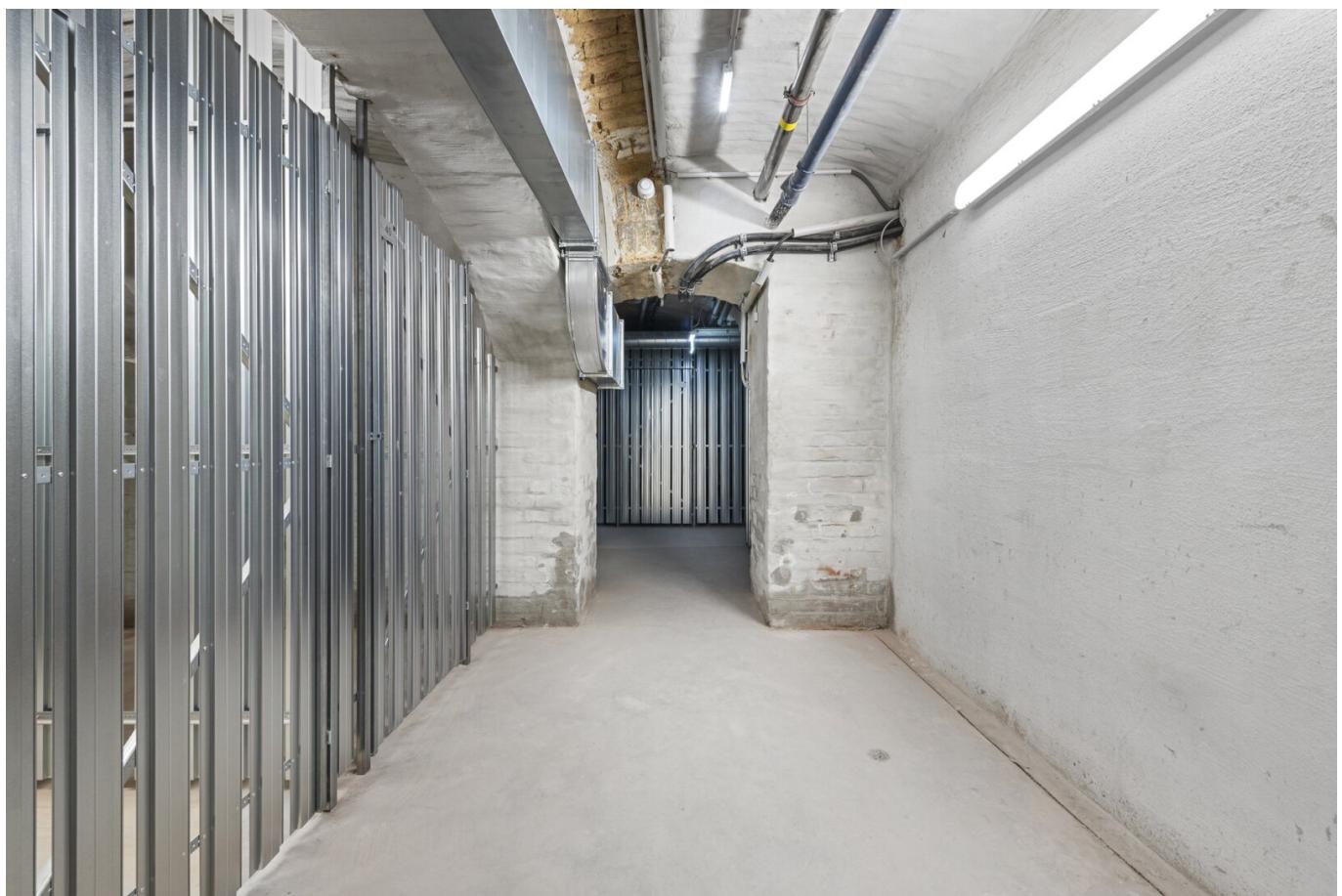




© real agency



© real agency





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 Altbau** 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, sauberer 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 <175m
Kindergarten <100m
Universität <1.050m
Höhere Schule <1.550m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <100m
Bank <500m
Post <425m
Polizei <75m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap