

Stilvolle Altbauwohnung in absoluter Ruhelage nahe Augarten & Donaukanal



Objektnummer: 1945/2230

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	131,10 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	B 23,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Gesamtmiete	1.700,00 €
Kaltmiete (netto)	1.269,43 €
Kaltmiete	1.545,46 €
Betriebskosten:	237,63 €
USt.:	154,54 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Sia Hyatt

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19

















Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
131.1 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Objektbeschreibung

Diese großzügige Altbauwohnung im 2. Stock eines gepflegten Jahrhundertwendehauses bietet ca. 131 m² Wohnfläche und überzeugt durch klassische Altbauproportionen, eine ruhige Wohnatmosphäre und einen sehr guten Gesamtzustand. Die Wohnung verfügt über vier gut geschnittene Zimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ideal für Familien, Paare mit Homeoffice oder alle, die großzügiges Wohnen schätzen.

Die separate Küche sowie das Badezimmer sind bereits ausgestattet, wodurch ein unkomplizierter Einzug möglich ist. Zwei WCs sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Abstellraum sowie ein Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Trotz der zentralen Lage genießen Sie hier eine absolute Ruhelage – ein seltenes Merkmal in dieser begehrten Umgebung.

Eine Wohnung, die klassischen Wiener Altbaucharakter mit großzügigem Wohngefühl und ruhiger Lage vereint.

Für ein Mietanbot benötigen wir bitte folgende Unterlagen:

- den **KSV-Infopass für Mieter** (<https://www.ksv.at/ksv-auszug/infopass-mieter>)
- die **Lohnzettel der letzten drei Monate** sowie
- eine **Kopie des Reisepasses**.

OPEN-HOUSE: Donnerstag, den 12.03.2026 von 12:00 bis 16:30 Uhr (keine Anmeldung erforderlich)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis 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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap