

exklusives Wohnen in stilvoll renovierten Altbau



Objektnummer: 1662/3129

Eine Immobilie von RE/MAX 4You

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	194,00 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 124,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,38
Gesamtmiete	2.900,00 €
Kaltmiete (netto)	2.143,01 €
Kaltmiete	2.636,36 €
Betriebskosten:	425,88 €
USt.:	263,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Josef Kottulinsky

RE/MAX 4You
Hernalser Hauptstr. 39 10/11

1170 Wien

T +43 1/403 28 90

H +43 699/11725589

F +43 1/403 28 06

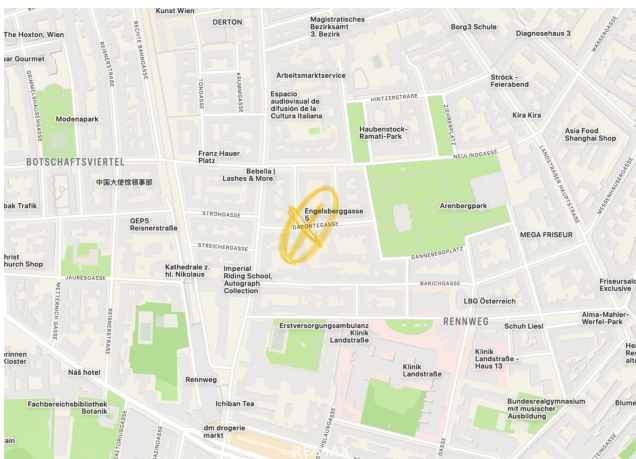
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur

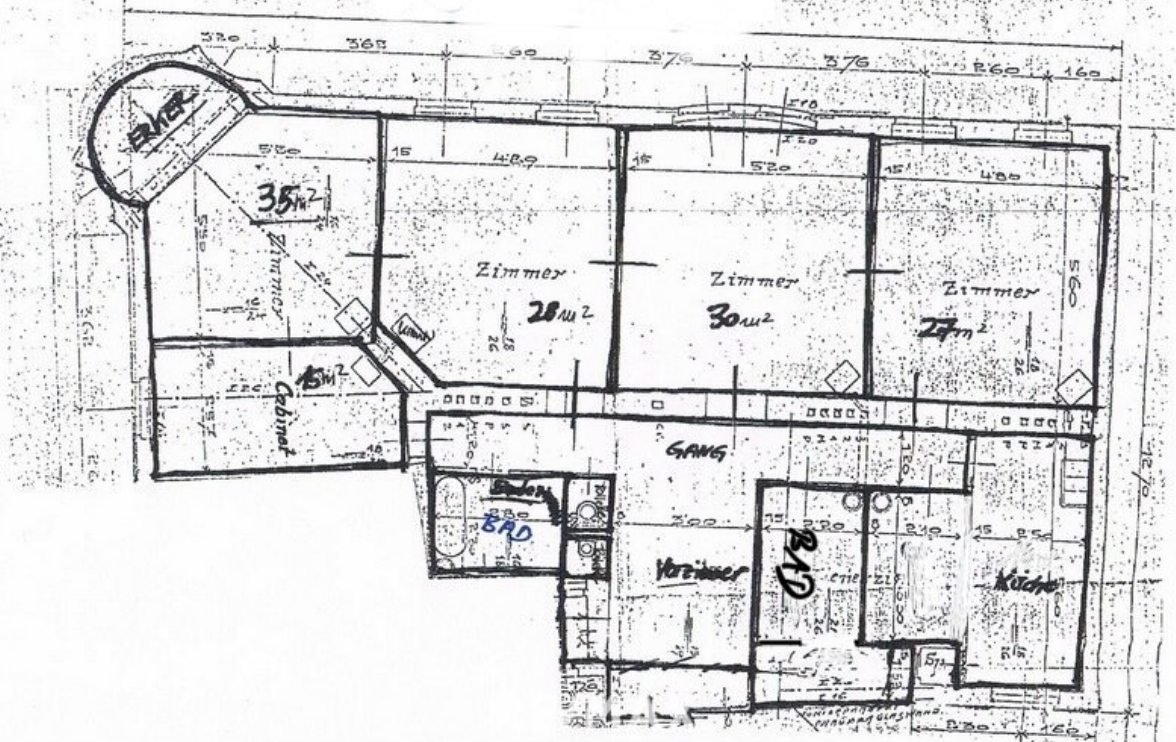








2262
111



Objektbeschreibung

Elegante Altbauresidenz im 3. Bezirk – Erstbezug nach Luxus-Sanierung | 194 m²

In begehrter Lage des 3. Wiener Gemeindebezirks präsentiert sich diese außergewöhnliche Altbauwohnung als perfekte Symbiose aus klassischer Eleganz und modernem Wohnkomfort. Auf rund **194 m² Wohnfläche** entfaltet sich ein stilvolles Zuhause für höchste Ansprüche.

Fünf großzügige Zimmer, teilweise enfilade angeordnet, schaffen ein repräsentatives Raumgefühl mit beeindruckender Großzügigkeit. **Flügeltüren, edle Parkettböden und hohe Räume** unterstreichen den unverwechselbaren Altbaucharakter, während große Fenster für ein lichtdurchflutetes, ruhiges Wohnambiente sorgen.

Die **exklusive Wohnküche** mit Blick in den begrünten Innenhof ist hochwertig ausgestattet und bildet das Herzstück der Wohnung. Zwei **designorientierte Badezimmer** mit Fußbodenheizung – eines mit Walk-in-Dusche, eines mit Badewanne – sowie zwei WCs bieten höchsten Komfort.

Im Zuge der umfassenden Generalsanierung wurde die Wohnung technisch wie optisch auf Neubauniveau gebracht: neue Leitungen, moderne Heiztechnik mit zwei Gasthermen, hochwertige Materialien und fein abgestimmte Details sorgen für ein Wohngefühl auf höchstem Niveau.

Ein stilvoller **Kaminanschluss** verleiht zusätzlichen Charakter und eröffnet individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Lage & Lifestyle

Die hervorragende Infrastruktur sowie die exzellente Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz garantieren maximale Urbanität bei gleichzeitig ruhigem Wohnumfeld. Nahversorgung, Bildungseinrichtungen und medizinische Versorgung befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Highlights

- 194 m² | 5 Zimmer
- Erstbezug nach hochwertiger Generalsanierung
- Klassischer Altbau mit modernen Akzenten
- Exklusive Wohnküche

- 2 Bäder | 2 WCs
- Fußbodenheizung in den Nassräumen
- Ruhige, helle Lage
- Kaminanschluss
- Top-Infrastruktur

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://remax-4you.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-4you.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m

Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap