

Exklusives Wohnkonzept - Luxus, der nach Ihren Vorstellungen entsteht! | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 25607

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien,Alsergrund
Baujahr:	1875
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	86,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	12,00 m ²
Gesamtmiete	1.989,68 €
Kaltmiete (netto)	1.466,00 €
Kaltmiete	1.808,80 €
Betriebskosten:	197,80 €
USt.:	180,88 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nicole Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8







Objektbeschreibung

EXKLUSIVES WOHNKONZEPT MIT PARKBLICK – LUXUS, DER NACH IHREN VORSTELLUNGEN ENTSTEHT

Quick Read

- Einzigartiges Wohnkonzept mit Mitgestaltung durch den Mieter
- Luxusausbau in enger Abstimmung mit stilvollem Eigentümer
- Hochwertigste Marken-Ausstattung ohne Kompromisse
- Modernste Technik (3-fach Verglasung, Luftwärmepumpe)
- Ruhige Lage im Haus – Ausrichtung in den Innenbereich
- Blick Richtung Liechtensteinpark
- Unbefristeter Mietvertrag für maximale Sicherheit
- Top-Adresse im 9. Bezirk

Objektbeschreibung

Willkommen in einem Wohnprojekt, das neue Maßstäbe setzt.

In bester Lage Wiens entsteht kein klassisches Mietobjekt, sondern ein außergewöhnliches Wohnkonzept: Diese Wohnung bietet Ihnen die seltene Möglichkeit, Ihren zukünftigen Lebensraum gemeinsam mit dem Eigentümer zu gestalten.

Der Eigentümer überzeugt durch ausgeprägten Stil, ein klares Qualitätsverständnis und die Bereitschaft, kompromisslos in hochwertige Lösungen zu investieren. In enger Abstimmung entsteht so eine maßgeschneiderte Luxusimmobilie, die sich vollständig an Ihren persönlichen

Vorstellungen orientiert.

Hier treffen Altbau-Charme und modernste Wohnqualität auf ein Konzept, das Individualität in den Mittelpunkt stellt – fernab von Standardlösungen.

Ihre individuelle Gestaltungsmöglichkeit

Ein absolutes Highlight dieses Objekts ist die aktive Mitgestaltung durch den zukünftigen Mieter.

Sie haben die Möglichkeit, Materialien, Oberflächen, Raumgestaltung und Ausstattung gemeinsam mit dem Eigentümer zu definieren. Dabei wird besonderer Wert auf hochwertige Markenprodukte und eine durchdachte, stilvolle Umsetzung gelegt.

Das Ergebnis: Ein Wohnraum, der nicht nur hochwertig ist, sondern exakt zu Ihnen passt.

Ausstattung & Technik

Die Wohnung wird nach neuesten Standards realisiert und überzeugt durch modernste technische Ausstattung sowie höchste Ausführungsqualität.

Geplant sind unter anderem:

- 3-fach verglaste Fenster für optimale Ruhe und Energieeffizienz
- Nachhaltige Luftwärmepumpe auf aktuellem Stand der Technik
- Hochwertigste Materialien und Markenprodukte in allen Bereichen
- Individuell abgestimmte Innenausstattung

Der Fokus liegt klar auf Qualität, Langlebigkeit und einem zeitlosen Designanspruch.

Lage

Die Lage in der Währinger Straße zählt zu den begehrtesten Wohnadressen Wiens.

Besonders hervorzuheben ist die Position der Wohnung innerhalb des Hauses: Sie befindet sich in einer ruhig gelegenen Stiege und ist nicht direkt zur Straße ausgerichtet. Dadurch

genießen Sie eine angenehme Wohnruhe trotz urbaner Lage.

Der Blick in Richtung Liechtensteinpark verleiht der Wohnung eine zusätzliche, seltene Wohnqualität und verbindet Stadtleben mit Grünblick.

Die hervorragende Infrastruktur rund um die Währinger Straße bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie eine optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Unbefristeter Mietvertrag

Ein wesentlicher Vorteil dieser Immobilie ist der unbefristete Mietvertrag.

Gerade bei einem individuell mitgestalteten Wohnkonzept schafft dies die notwendige Sicherheit und Planbarkeit. Sie investieren nicht nur in Ihre Wohnqualität, sondern auch in ein langfristiges Zuhause.

Diese Kombination aus Gestaltungsfreiheit und dauerhafter Wohnperspektive ist am Markt äußerst selten und unterstreicht den exklusiven Charakter dieses Angebots.

Wohngefühl

Dieses Objekt richtet sich an Menschen, die mehr suchen als eine klassische Mietwohnung.

Hier entsteht ein Zuhause für Persönlichkeiten mit Anspruch an Design, Qualität und Individualität – ein Ort, der gemeinsam entwickelt wird und dadurch eine besondere Wertigkeit erhält.

Zusammenfassung

Ein Wohnprojekt dieser Art ist eine absolute Rarität: Luxus, Mitgestaltung und erstklassige Lage verschmelzen zu einem einzigartigen Gesamtkonzept.

In einer der besten Lagen Wiens entsteht ein individuell geplanter Lebensraum auf höchstem Niveau – kombiniert mit der Sicherheit eines unbefristeten Mietvertrags.

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](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

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 <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap