

**++ 170m² auf ganzer Etage ++ Mehr Raum fürs Leben in
Toplage - 1030!**



Objektnummer: 8279

Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1895
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	170,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 94,61 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,49
Gesamtmiete	2.750,00 €
Kaltmiete (netto)	2.384,83 €
Kaltmiete	2.750,00 €
Betriebskosten:	365,17 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Diana Müller

Grabner Immobilien
Kramergasse 9 / 3a
1010 Wien











Objektbeschreibung

++ EIN ZUHAUSE DAS GROßZÜGIGEN RAUM ZUM LEBEN GIBT ++

Diese außergewöhnliche **4-Zimmer Wohnung auf ganzer Etage** eröffnet Raum für **unterschiedlichste Lebensentwürfe**. Ob **Familie, Wohngemeinschaft oder Arbeiten & Wohnen unter einem Dach**, der flexible Grundriss bietet maximale Freiheit und Flexibilität.

Der **großzügige Salon** mit maßgefertigten Holzeinbauten bildet das Herzstück. Ein Raum, der **vielseitig genutzt** werden kann. Weiters schaffen die **großen Fensterflächen** im ganzen Raum eine warme, offene Atmosphäre.

Die **geräumige Wohnküche** lädt zum **gemeinsamen Kochen und Verweilen** ein, während weitere **drei Zimmer** flexible Nutzungsmöglichkeiten bieten - ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer für Homeoffice oder als Fitnessraum. **Zwei voll ausgestattete Badezimmer** sorgen zudem für zusätzlichen Komfort im Alltag.

++ Hier wohnen Sie nicht nur, Sie genießen Raum und Lebensqualität. ++ Und das in Toplage in 1030 Wien, wo urbanes Leben und angenehme Ruhe perfekt zusammenspielen.

Die wichtigsten Eckpunkte auf einen Blick:

- ca. **170 m² Wohnfläche**
- **Gesamte Etage im 2. Stock mit Lift**
- Großzügig geschnitten mit viel Licht
- Perfekt für **Familien, WGs, Homeoffice oder kreative Köpfe**
- **Hauszentrale Gas Heizung**

Raumaufteilung:

- **Großer Vorraum** mit ausreichend Platz für Garderobe & zusätzlichem Stauraum
- **Großzügiger Salon ca. 46 m²**, westseitig, viel Tageslicht & malerischer Blick auf die charmante Gasse
- **Wohnküche ca. 18 m²** mit Speisekammer, hofseitig mit Fenstern zum durchlüften
- **3 weitere großzügige Zimmer (ca. 21–23 m²)** – flexibel nutzbar als Schlafzimmer, Homeoffice, Kinderzimmer oder Fitnesszimmer
- **2 Badezimmer**
 - kleines Bad mit Dusche, Handwaschbecken & WC
 - großzügiges Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, Doppelwaschbecken, WC & Waschmaschinen-Anschluss

Lage & Umgebung:

- **3. Bezirk, nahe Rochusmarkt**
- **U3 Kardinal-Nagl-Platz ca. 160 m**
- Wien Mitte (U3/U4/S-Bahn/CAT) rasch erreichbar
- Prater, Belvedere, Stadtpark & Botanischer Garten einen kurzen Spaziergang entfernt

- Landstraßer Hauptstraße & „The Mall“ fußläufig

Hinweis: Bei den ersten Abbildungen handelt es sich um KI-gestützte Visualisierungen, die eine mögliche Gestaltung darstellen und nicht den Ist-Zustand zeigen.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen – **vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin** und entdecken Sie Ihr neues Zuhause im Herzen des 3. Bezirks.

Beste Grüße,

Diana Müller

Tel.: +43 664 44 99 377

mueller@grabner-immobilien.at

www.grabner-immobilien.at

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 <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap