

**++ 170m<sup>2</sup> auf ganzer Etage ++ Mehr Raum fürs Leben in  
Toplage - 1030!**



**Objektnummer: 8279**

**Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>**, westseitig, viel Tageslicht & malerischer Blick auf die charmante Gasse
- **Wohnküche ca. 18 m<sup>2</sup>** mit Speisekammer, hofseitig mit Fenstern zum durchlüften
- **3 weitere großzügige Zimmer (ca. 21–23 m<sup>2</sup>)** – 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](mailto:mueller@grabner-immobilien.at)

[www.grabner-immobilien.at](http://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