

**Exklusive Designresidenz auf höchstem Niveau –  
vollmöbliert & bezugsfertig**



**Objektnummer: 5304**

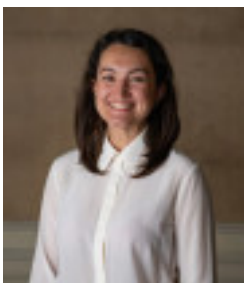
**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bernardgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	174,72 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Keller:	4,29 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 36,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,02
Gesamtmiete	5.880,00 €
Kaltmiete (netto)	4.951,73 €
Kaltmiete	5.345,46 €
Betriebskosten:	393,73 €
USt.:	534,54 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

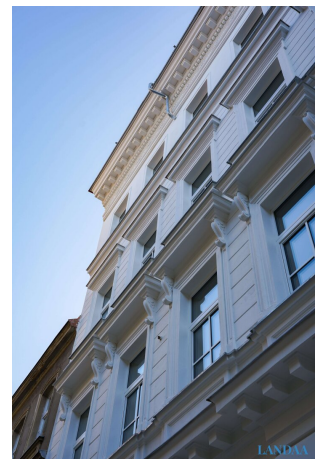


**Elza Hallett**











## Objektbeschreibung

Das an der Adresse Bernardgasse 27 gelegene, historische Jahrhundertwendehaus wird vollständig saniert und modernisiert – so wird Raum für moderne, architektonisch durchdachte Wohnungen geschaffen. Nach der Revitalisierung des Hauses finden hier insgesamt 15 hochwertige Eigentumswohnungen Platz. Jede davon mit ihrem einzigartigen Grundriss und bedacht ausgewählter Ausstattung, die durch ihre Wertigkeit und schlichte Eleganz die Persönlichkeit der Wohnräume prägt. Bei deren Neugestaltung wurde nach modernsten Baustandards vorgegangen und leistungsfähige, intelligente Technik integriert. Einzelne Akzente wie Stuckelemente an den Decken und profilierte Sockelleisten nehmen Bezug auf die Geschichte des Gebäudes – so bildet sich eine ausgewogene Symbiose historischer Noblesse und zeitgemäßen Komforts auf hohem Niveau.

Diese außergewöhnliche Wohnung vereint luxuriöses Wohnen mit zeitloser Eleganz und hochwertigster Ausstattung. Auf rund 174 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein durchdachtes Raumkonzept, das modernes Design mit maximalem Komfort verbindet .

Bereits beim Betreten wird klar: Hier wurde nichts dem Zufall überlassen. Die Wohnung ist vollständig und stilvoll möbliert – mit maßgefertigten Einbauten sowie ikonischen Designklassikern von USM Modular Furniture, die Funktionalität und Ästhetik perfekt vereinen.

Die offene Wohnküche präsentiert sich als Herzstück der Wohnung und ist mit exklusiven Miele-Markengeräten ausgestattet, die höchsten Ansprüchen gerecht werden. Ergänzt wird das Wohnambiente durch ein integriertes Soundsystem von Bang & Olufsen, das ein unvergleichliches Klangerlebnis schafft.

Edle Materialien, fein abgestimmte Details und eine konsequent hochwertige Ausführung prägen jeden Raum. Großzügige Fensterflächen sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre, während der südseitige Balkon zusätzlichen Freiraum im urbanen Umfeld bietet .

Diese Immobilie ist weit mehr als nur eine Wohnung – sie ist ein Statement für stilvolles Wohnen auf höchstem Niveau. Ideal für anspruchsvolle Mieter, die Design, Qualität und Komfort zu schätzen wissen.

Diese Wohnung verfügt über folgende Raumaufteilung:

- Wohnküche & Balkon nach Süden ausgerichtet
- 3 Badezimmer mit ebenerdiger Dusche & WC, eines der Badezimmer mit einem Fenster ausgestattet
- Gäste WC

- 3 Schlafzimmer

- 1 Büro

**Gerne steht Ihnen Frau Hallett bei Fragen oder einem zeitnahen Besichtigungswunsch unter 0699/10 81 54 53 zur Verfügung!**

*Für weitere einzigartige und besondere Immobilien besuchen Sie uns auf [www.landaa.at](http://www.landaa.at)*

Zur Veranschaulichung wurden die Originalfotos teilweise mittels KI virtuell eingerichtet.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap