

**Erstbezug nach Generalsanierung – Stilvolle
Altbauwohnung im letzten Liftstock eines
Jahrhundertwendehauses**



Objektnummer: 5596

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	76,56 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	1.400,00 €
Kaltmiete (netto)	1.050,36 €
Kaltmiete	1.272,72 €
Betriebskosten:	184,07 €
USt.:	127,28 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Alexandra Kotthaus

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

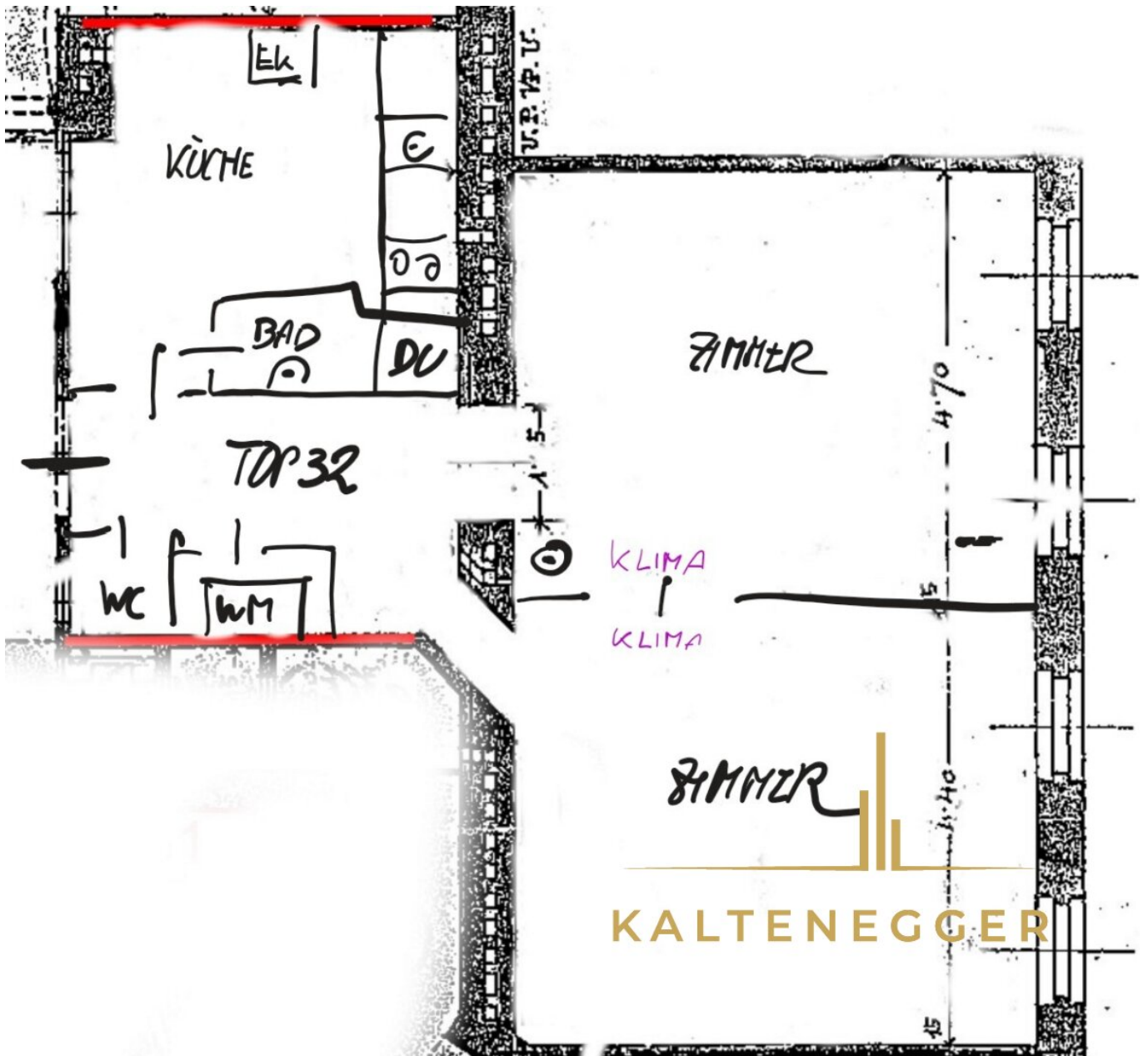
H +43 664 881 866 77











Objektbeschreibung

Diese soeben **generalsanierte Wohnung im Erstbezug** mit einer Wohnfläche von rund **76,56 m²** befindet sich im **4. und letzten Liftstock** eines architektonisch ansprechenden **Jahrhundertwendehauses**.

Die Wohnung wird **auf fünf Jahre befristet vermietet** und überzeugt durch ihre **erstklassige Lage**, eine **hochwertige Ausstattung** sowie den **klassischen Charme eines Altbaus**, der durch moderne Elemente wie **Klimaanlagen**, einen **neuen Kaminofen** sowie zahlreiche **Sonderausstattungen** stilvoll ergänzt wird.

Aufteilung der Wohnung:

Großzügiger Eingangsbereich

Der einladende Vorraum bietet eine klare Struktur – sämtliche Räume sind zentral begehbar und sorgen für eine optimale Raumaufteilung.

Wohnzimmer

Ein geräumiger und lichtdurchfluteter Wohnraum mit **Klimaanlage** sowie einem **neuen Kaminofen**, der eine besonders behagliche Wohnatmosphäre schafft.

Schlafzimmer 1

Dieses Schlafzimmer verfügt ebenfalls über eine **Klimaanlage** und bietet angenehmen Schlafkomfort.

Separate moderne Küche

Die hochwertig ausgestattete Küche bietet ausreichend Platz für kulinarische Entfaltung und überzeugt durch Funktionalität und modernes Design.

Elegantes Badezimmer

Stilvoll gestaltet mit **Dusche**, **Handwaschbecken**, **Spiegelschrank** sowie einem praktischen **Handtuchtrockner**.

Hauswirtschaftsraum

Mit **Waschmaschine** und **Trockner** ausgestattet.

Separates WC

Im Eingangsbereich gelegenes, separates WC mit **Fenster, Handwaschbecken** sowie **WC mit Brauseschlauch**.

Kellerabteil

Lage:

Die Lage dieser Wohnung zeichnet sich durch eine **außergewöhnliche kulturelle Vielfalt** aus. In unmittelbarer Umgebung befinden sich **renommierte Museen, Theater, prächtige Schlösser und Palais** sowie das charmante **Botschaftsviertel**.

Die großbürgerlich geprägten Wohngegenden und die wunderschönen Parkanlagen in der Umgebung laden zum Flanieren und Verweilen ein.

Darüber hinaus sind **Kindergärten, Schulen, Arztpraxen, exklusive Geschäfte, Restaurants** sowie zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten** bequem erreichbar und sorgen für eine hervorragende Infrastruktur.

Ein Bezirk stellt sich vor – Josefstadt:

Die **Josefstadt**, der flächenmäßig kleinste Bezirk Wiens, besticht durch eine **außergewöhnlich hohe Lebensqualität**. Hier trifft gepflegt-bürgerliches Flair auf eine lebendige Mischung aus **Tradition und Moderne**.

Charmante Gassen mit oft zurückhaltenden Fassaden verbergen eindrucksvolle Innenhöfe und prachtvolle Räumlichkeiten, die den unverwechselbaren Charakter des Bezirks prägen.

Die Geschäfte und Lokale der Josefstadt bieten eine große Vielfalt an Angeboten, während die Bewohner die besondere Atmosphäre dieses Bezirks zu schätzen wissen.

In der Josefstadt leben rund **24.000 Einwohner** auf einer Fläche von **1,08 km²**. Rund **1.800 Unternehmen** aus etwa **500 unterschiedlichen Branchen** sorgen für eine lebendige wirtschaftliche Struktur.

Energieausweis:

Der Vermieter wurde schriftlich über die Pflicht zur Erstellung eines Energieausweises informiert.

Der gemäß den Bestimmungen des **Energieausweis-Vorlage-Gesetzes 2012 (EAVG 2012)** erforderliche Energieausweis wurde vorgelegt.

Die **Energieeffizienzkennziffer lautet: D**.

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