

Wohnen in der Wohllebengasse 7 | 1040 Wien



Objektnummer: 4724/19504

Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wohllebengasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1912
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	208,60 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	3
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 130,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,42
Gesamtmiete	4.302,62 €
Kaltmiete (netto)	3.292,16 €
Kaltmiete	3.584,20 €
Betriebskosten:	250,32 €
Heizkosten:	300,00 €
USt.:	418,42 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nadine Jeitschko

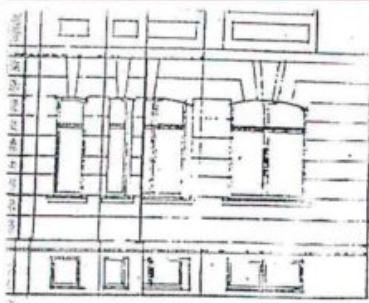




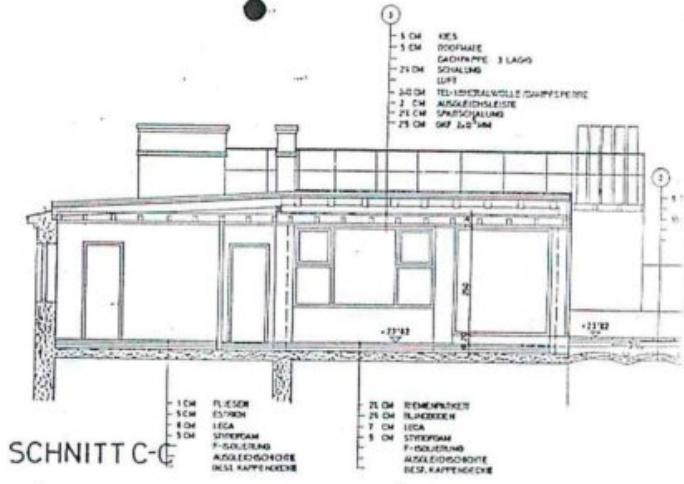




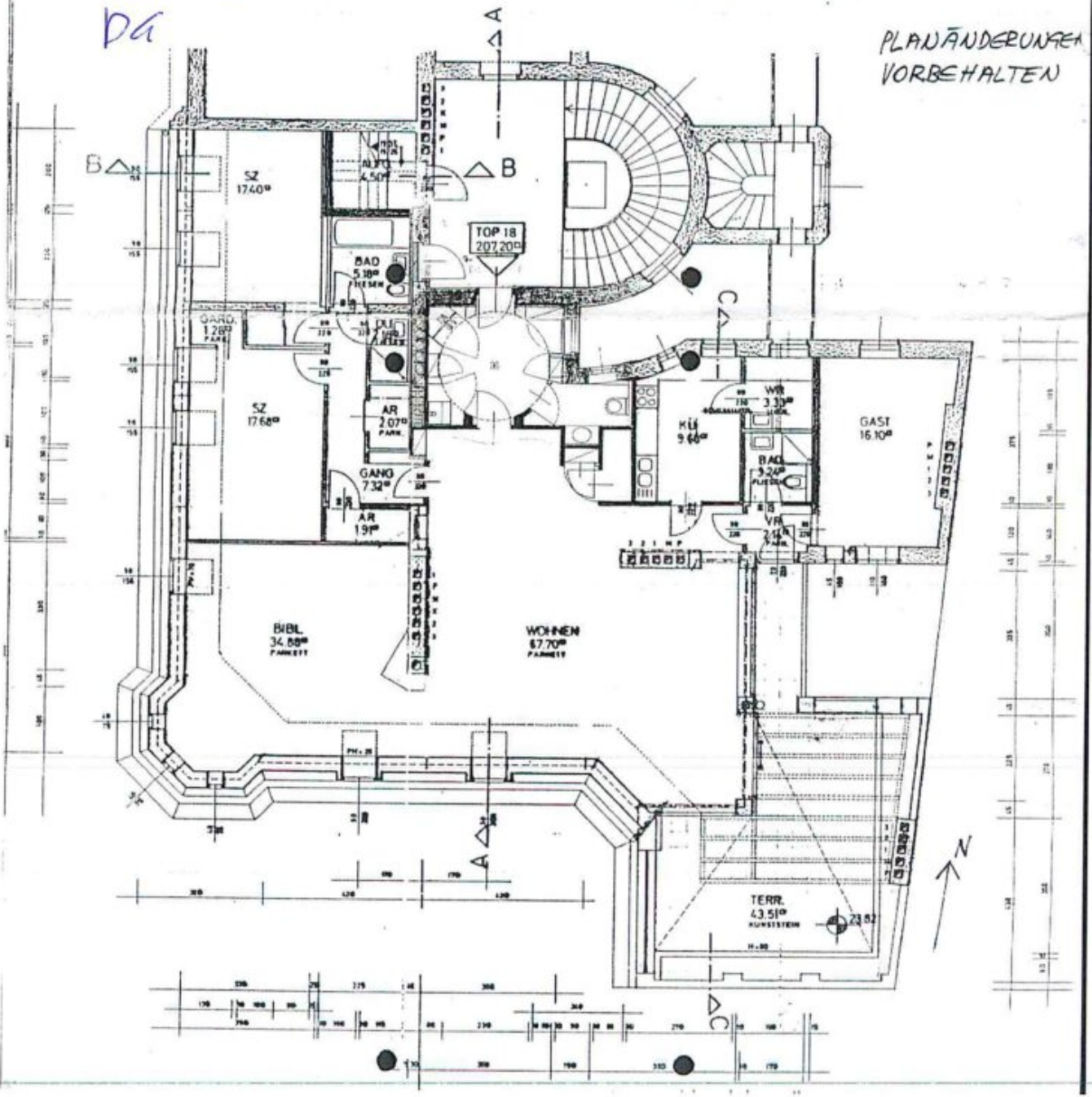




WIEN 4,
WOHLLEBENGASSE 7
DACHHAUSBAU
TOP 18
DA



PLANÄNDERUNGEN
VORBEHALTEN



Objektbeschreibung

Exklusives Dachgeschoß-Juwel im Herzen von Wien – Ihr neues Zuhause im begehrten 1040 Bezirk

Diese beeindruckende Dachgeschoßwohnung im 1. DG bietet auf großzügigen 208,6 m² Wohnfläche eine einzigartige Kombination aus urbanem Lifestyle und stilvollem Wohnen. Mit insgesamt fünf Zimmern präsentiert sich diese Immobilie als perfektes Domizil für Familien, Paare oder Menschen, die viel Raum zur Entfaltung suchen.

Die Wohnung besticht durch ihren gepflegten Zustand und eine durchdachte Raumaufteilung, die sowohl Privatsphäre als auch Gemeinschaftsbereiche optimal verbindet. Drei elegante Badezimmer und zwei separate WCs gewährleisten höchsten Komfort und Flexibilität für alle Bewohner.

Ein besonderes Highlight ist die sonnige Terrasse, die nicht nur zum Entspannen einlädt, sondern auch als stilvoller Außenbereich für gesellige Stunden mit Freunden und Familie dient. Hier genießen Sie den Blick über die Wiener Dächer und lassen den Alltag hinter sich.

Die Lage kann kaum besser sein: Im beliebten 1040 Wien profitieren Sie von einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Ob Bus, U-Bahn, Straßenbahn oder Bahnhof – sämtliche öffentlichen Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar und bringen Sie schnell und bequem an Ihr Ziel.

Auch in puncto Infrastruktur lässt diese Wohnung keine Wünsche offen. Ärzte, Apotheken, Kliniken sowie Schulen, Kindergärten und Universitäten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum bereit, die alles bieten, was das Herz begehrt.

Die monatliche Miete von 3.896,73 € spiegelt die Exklusivität und die herausragende Lage dieser Immobilie wider und bietet ein unvergleichliches Wohngefühl im Herzen Wiens.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und sichern Sie sich dieses außergewöhnliche Dachgeschoß mit Terrasse in einer der beliebtesten Gegenden der Stadt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Wohnangebot. Ihr neues Zuhause in Wien wartet auf Sie!

Die Heizkosten werden direkt zwischen Mieter und Energieversorger verrechnet. Beim angeführten Wert handelt es sich um eine Schätzung.

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 <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap