Stilvolle 3 Zimmer Altbauwohnung mit Charme I Wohllebengasse 7 I 1040 Wien



Objektnummer: 4724/19503

Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wohllebengasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1912
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	158,98 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 130,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,42
Gesamtmiete	2.995,66 €
Kaltmiete (netto)	2.453,06 €
Kaltmiete	2.723,32 €
Betriebskosten:	222,57 €
USt.:	272,34 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nadine Jeitschko

OPTIN Immobilien GmbH













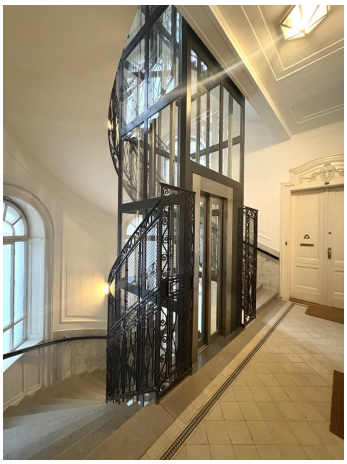






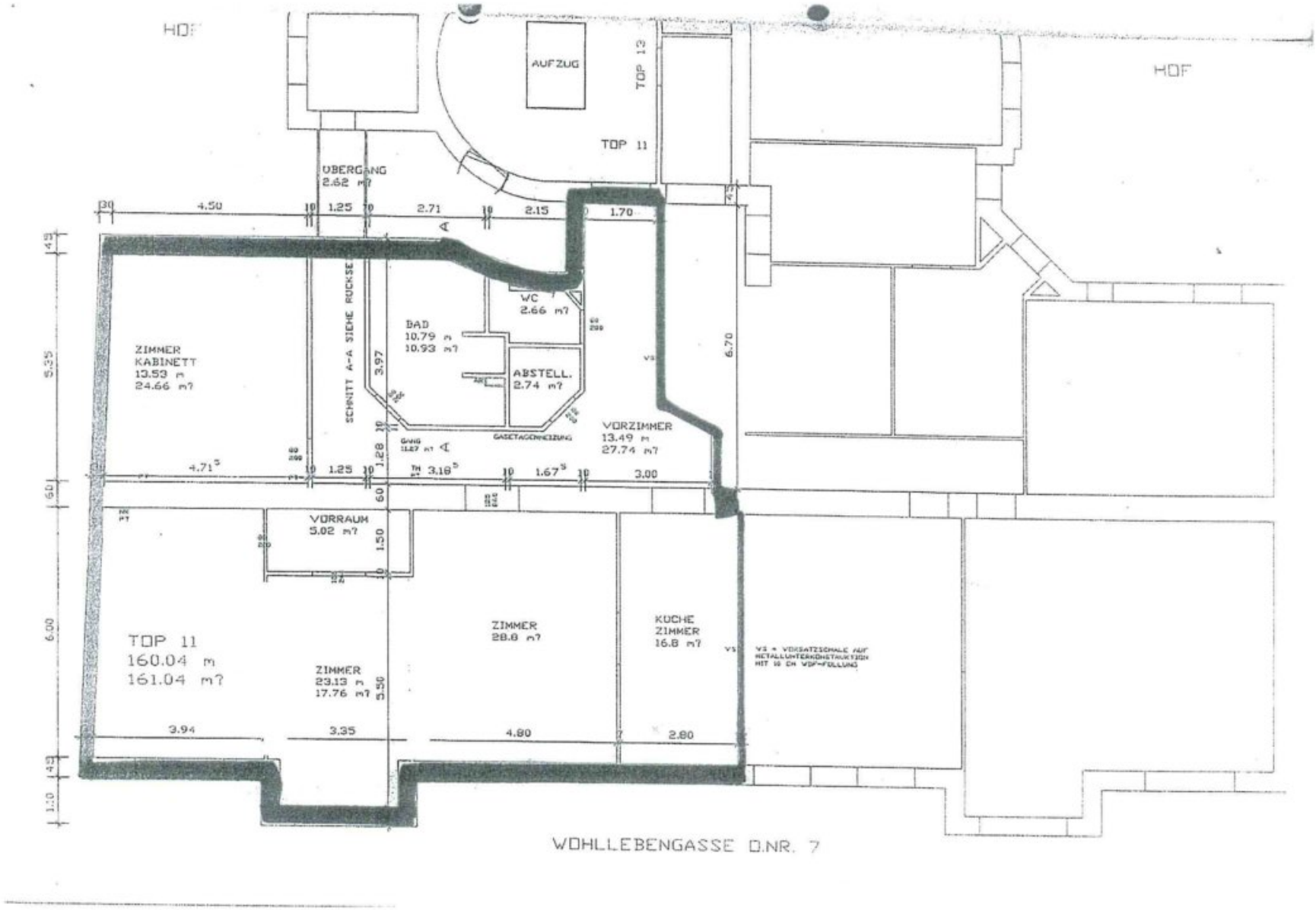

IMMOBILIENVERWALTUNG
OTHMAR WONDRAK GMBH
PRIVATSTIFTUNG
OTHMAR WONDRAK
Mezzanin
METALO










HOF
AUFZUG
TOP 12
TOP 11
HOF
ÜBERGANG
2.62 m²
4.50
1.25
2.71
2.15
1.70
A
WC
2.66 m²
BAD
10.79 m
10.93 m²
ABSTELL.
2.74 m²
ZIMMER
KABINETT
13.53 m
24.66 m²
SCHNITT A-A SIEHE RÜCKSEITE
3.97
6.70
VORZIMMER
13.49 m
27.74 m²
GASETAGENHEIZUNG
4.71
1.25
3.18
1.67
3.00
VORRAUM
5.02 m²
1.50
TOP 11
160.04 m
161.04 m²
ZIMMER
23.13 m
17.76 m²
5.50
ZIMMER
28.8 m²
KÜCHE
ZIMMER
16.8 m²
3.94
3.35
4.80
2.80
WOHLLEBENGASSE O.NR. 7

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien, im begehrten 4. Bezirk! Diese großzügige Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von beeindruckenden 158,98 m² bietet Ihnen ein einzigartiges Wohngefühl kombiniert mit höchstem Komfort.

Die Wohnung verfügt über drei helle und geräumige Zimmer, die Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bieten – ob als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszimmer. Zwei moderne WCs sorgen für zusätzlichen Komfort und Flexibilität im Alltag. Der gepflegte Zustand der Wohnung unterstreicht die hochwertige Ausstattung und den liebevollen Umgang mit der Immobilie.

Die Lage könnte nicht besser sein: Sie profitieren von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Busse, U-Bahn, Straßenbahn und der nahegelegene Bahnhof ermöglichen Ihnen schnelle und unkomplizierte Wege zu Ihrem Arbeitsplatz oder zu Ihren Freizeitaktivitäten in ganz Wien und Umgebung.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie Ärzte, Apotheken und eine Klinik, was Ihre Gesundheitsversorgung sicherstellt. Für Familien mit Kindern sind Schulen, Kindergärten sowie eine Universität und höhere Schulen bequem erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und ein großes Einkaufszentrum befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe und machen den Alltag besonders angenehm.

Mit einer monatlichen Miete von 2.995,66€ erhalten Sie hier ein erstklassiges Wohnangebot, das Qualität, Lage und Komfort perfekt vereint. Diese Wohnung ist ideal für anspruchsvolle Mieter, die Wert auf großzügigen Raum, eine gepflegte Wohnatmosphäre und eine zentrale Lage legen.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Überzeugen Sie sich selbst von diesem exklusiven Angebot und freuen Sie sich auf Ihr neues Zuhause im 4. Bezirk von Wien!

Die **Heiz-, Warmwasser- und Kaltwasserkosten** werden direkt zwischen Mieter und Energieversorger verrechnet. **Nach unserer unverbindlichen Schätzung ist hierfür mit Kosten von ca. € 1,50 bis € 2,00 pro m² und Monat zu rechnen.** Die tatsächlichen Kosten können je nach individuellem Verbrauch abweichen.

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 <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 <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap