

Stilvoller Altbau im Botschaftsviertel – repräsentatives Wohnen mit Wintergarten



Objektnummer: 498

Eine Immobilie von Immo Concept OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1913
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	199,53 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	3
Heizwärmebedarf:	D 163,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,72
Gesamtmiete	3.750,00 €
Kaltmiete (netto)	2.954,16 €
Kaltmiete	3.409,09 €
Betriebskosten:	454,93 €
USt.:	340,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Alfred Peter Bergmann

Immo Concept OG



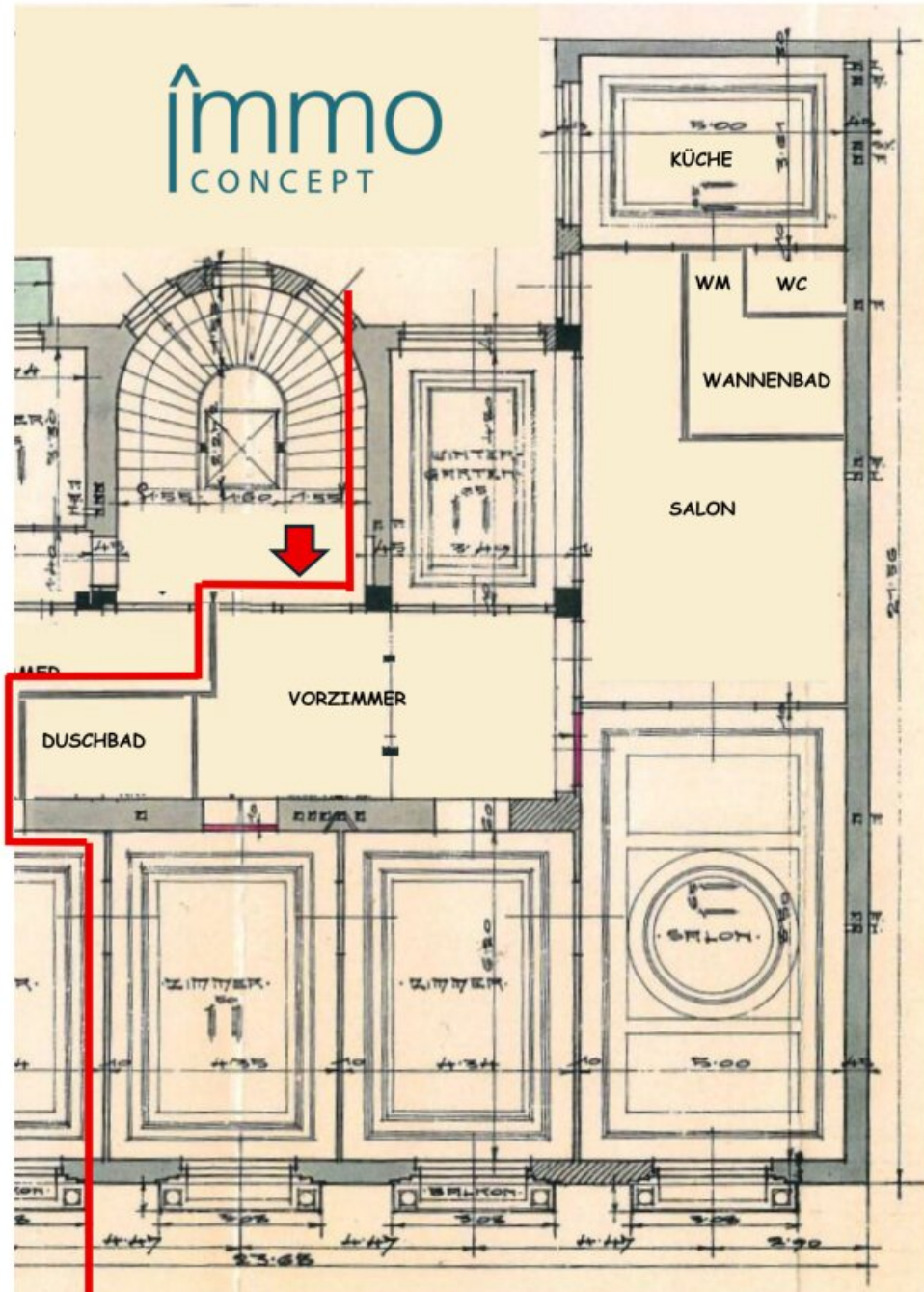








TOP 4a



Objektbeschreibung

In begehrter Lage der Reisnerstraße gelangt diese großzügige Altbauwohnung zur Vermietung. Die repräsentative Liegenschaft wurde um 1913 im Gründerzeitstil errichtet und beeindruckt bis heute mit ihrer eleganten Architektur und stilvollen Ausgestaltung.

Die hier angebotene Etagenwohnung befindet sich im Mezzanin (1. Obergeschoss) und ist bequem mittels Lift ab dem Hochparterre erreichbar. Bereits beim Betreten vermittelt das eindrucksvolle Entree den besonderen Charakter dieser Immobilie. Großzügige Raumdimensionen, klassische Altbau-Elemente und moderne Ausstattung schaffen hier eine perfekte Verbindung aus historischem Flair und zeitgemäßem Wohnkomfort.

Beeindruckende Deckenhöhen, edle Massivholz-Parkettböden, elegante Flügeltüren sowie originalgetreue Holzkastenfenster verleihen der Wohnung ihren unverwechselbaren Charme. Große Fensterflächen und französische Balkone entlang der Reisnerstraße sorgen zusätzlich für ein lichtdurchflutetes Wohnambiente.

Ein besonderes Highlight ist der ruhige, hofseitig gelegene Wintergarten mit rund 17 m², der gemeinsam mit dem offenen Salon einen stilvollen Rückzugsort mitten in der Stadt bietet.

Die moderne, großzügig gestaltete Wohnküche sowie zwei hochwertig ausgestattete Badezimmer erfüllen hohe Ansprüche an Komfort und Funktionalität.

Raumaufteilung:

- Repräsentatives Entree / Vorraum
- Drei großzügige Zimmer mit ca. 23 bis 37 m²
- Salon mit offenem Zugang zum Wintergarten
- Moderne Wohnküche
- Hofseitiger Wintergarten ca. 17 m²
- Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken, Bidet, WC und Waschmaschinenanschluss

- Zweites Badezimmer mit Dusche, WC, Waschbecken und Handtuchrockner

Diese besondere Altbauwohnung vereint Eleganz, Großzügigkeit und urbanen Wohnkomfort auf höchstem Niveau – ideal für Familien, anspruchsvolle Stadtliebhaber oder repräsentatives Wohnen in einer der hochwertigen Lage Wiens.

Mietbefristung 10 Jahre.

Kurzfristig Bezugsbereit.

Das Objekt ist auch bestens für repräsentatives Büroräumlichkeiten geeignet.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap