

Stilvoller 4 Zimmer Altbau im noblen Botschaftsviertel



Objektnummer: 499

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:	135,89 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	3
Heizwärmebedarf:	D 163,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,72
Gesamtmiete	2.480,00 €
Kaltmiete (netto)	1.944,72 €
Kaltmiete	2.254,55 €
Betriebskosten:	309,83 €
USt.:	225,45 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Alfred Peter Bergmann

Immo Concept OG





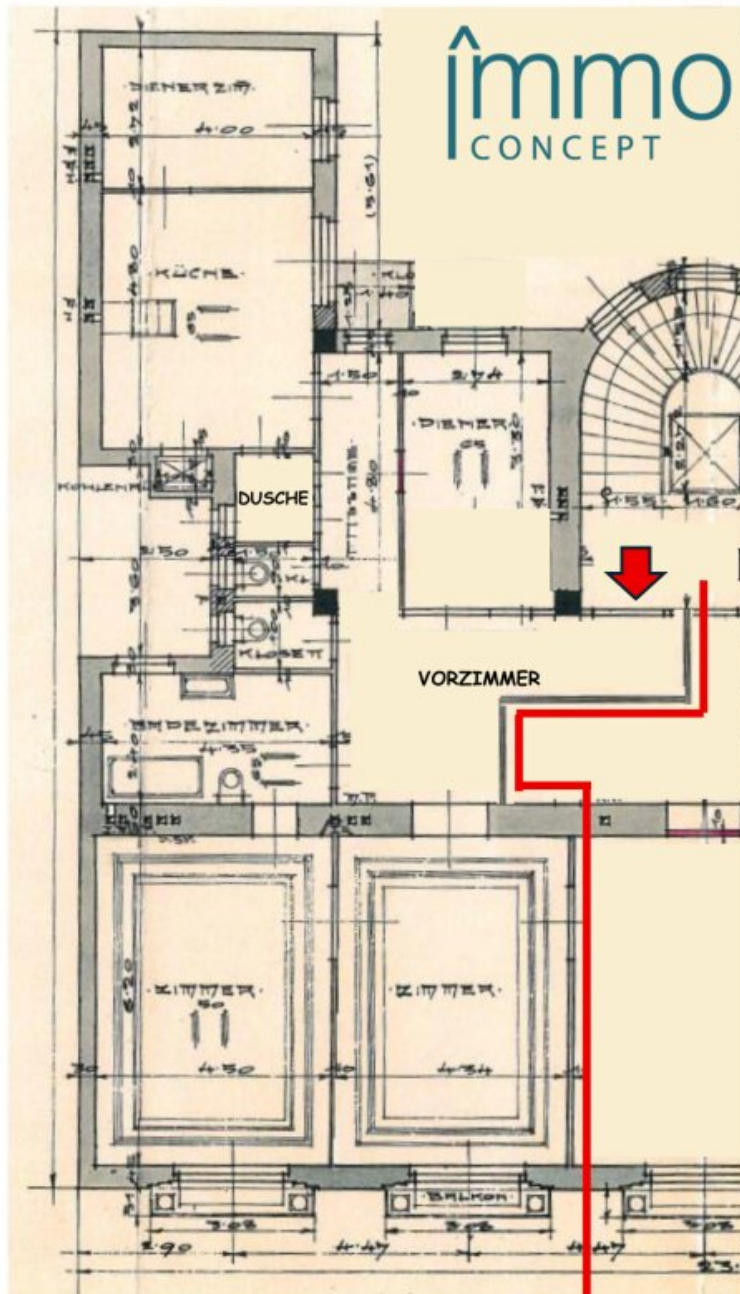








TOP 4



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 4 Zimmer Etagenwohnung befindet sich im Mezzanin (1. Obergeschoss) und ist bequem mittels Lift ab dem Hochparterre erreichbar. Bereits beim Betreten vermittelt der großzügige Vorraum den besonderen Charakter dieser Immobilie. Klassische Altbau-Elemente und moderne Ausstattung schaffen hier eine perfekte Verbindung aus historischem Flair und zeitgemäßem Wohnkomfort.

Beeindruckende Deckenhöhen, Fischgrät- 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.

Die großzügig gestaltete Wohnküche sowie zwei modern ausgestattete Badezimmer - eines davon mit Wanne und bodengleicher Dusche - erfüllen hohe Ansprüche an Komfort und Funktionalität.

Raumaufteilung:

- geräumiges Entree
- zwei großzügige Zimmer mit je ca. 27 m² RI Reisnerstraße
- weitere zwei Zimmer mit ca. 11 und knapp 10 m² RI Hofseite
- Wohnküche
- Badezimmer mit Badewanne und bodengleicher Dusche, Doppelwaschbecken und Bidet
- zweites Badezimmer mit Dusche und Handwaschbecken
- zwei Toiletten

Diese besondere Altbauwohnung vereint Eleganz, Großzügigkeit und urbanen Wohnkomfort – 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 repräsentative 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