

**Exklusives Wohnen mit Grünblick und zwei Balkonen |
ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 25959

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien,Alsergrund
Baujahr:	1875
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	146,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Keller:	3,00 m ²
Gesamtmiete	3.600,00 €
Kaltemiete (netto)	2.886,93 €
Kaltemiete	3.272,73 €
Betriebskosten:	335,80 €
USt.:	327,27 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nicole Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlforgasse 8









Objektbeschreibung

Luxuriöse Mietwohnung mit Grünblick im Herzen des Alsergrunds

Quick Read

In einer der begehrtesten Lagen des 9. Bezirks gelangt diese außergewöhnlich schöne, hochwertig ausgestattete Mietwohnung in der Währinger Straße zur Vermietung. Die Wohnung befindet sich direkt an einer urbanen, hervorragend angebundenen Adresse, orientiert sich jedoch angenehm ruhig in Richtung Innenhof beziehungsweise ins Grüne.

Auf rund 146 m² Wohnfläche bietet diese elegante Wohnung ein großzügiges Raumgefühl, stilvolle Ausstattung, zwei Balkone, Liftkomfort sowie eine besonders hochwertige Wohnatmosphäre. Die Kombination aus klassischem Altbaucharme, moderner Technik und ruhiger Ausrichtung macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit am Alsergrund.

Ein besonderes Highlight ist der maßgeschneiderte, hochwertige begehbare Schrankbereich mit Vollholzschränken, der direkt an das Masterbedroom anschließt und einen exklusiven privaten Wohnbereich mit außergewöhnlichem Komfort schafft.

Beschreibung

Diese luxuriös ausgestattete Mietwohnung überzeugt bereits beim Betreten durch ihr großzügiges Entree, helle Räume und ein elegantes Wohnambiente. Die Wohnung wurde mit viel Gefühl für Stil, Komfort und Qualität gestaltet und präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand.

Ein besonderes Highlight ist der maßgeschneiderte, hochwertige begehbare Schrankbereich mit Vollholzschränken, der nicht nur außergewöhnlich viel Stauraum bietet, sondern auch die Exklusivität der Wohnung unterstreicht. Direkt angrenzend befindet sich das Masterbedroom, wodurch ein besonders komfortabler und privater Wohnbereich entsteht – ideal für anspruchsvolles Wohnen mit klarer Struktur und gehobenem Komfort.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet viel Platz für anspruchsvolles Wohnen, Repräsentieren und Entspannen. Große Fensterflächen, gepflegte Oberflächen und eine ruhige Ausrichtung schaffen eine besonders angenehme Atmosphäre. Trotz der zentralen Lage an der Währinger Straße genießen Sie hier einen Blick in den Innenhof beziehungsweise ins Grüne.

Die beiden Balkone erweitern den Wohnraum ins Freie und bieten wunderbare Möglichkeiten für entspannte Stunden. Ob Frühstück am Morgen, ein ruhiger Moment zwischendurch oder ein stillvoller Ausklang am Abend – die Freiflächen unterstreichen den besonderen Wohnwert dieser Immobilie.

Die Ausstattung entspricht einem gehobenen Anspruch: Fußbodenheizung, Klimatisierung in ausgewählten Räumen, hochwertige Holz-Alu-Fenster, neue Innentüren, eine moderne Küche, ein stilvolles Bad sowie zwei WCs sorgen für Komfort auf hohem Niveau. Ein Lift im Haus rundet das Angebot ab.

Ausstattung und Highlights

Die Wohnung bietet eine großzügige Wohnfläche von rund 146 m² und verfügt über vier Zimmer sowie zwei Balkone mit insgesamt rund 22 m² Freifläche.

Besonders hervorzuheben sind die ruhige Innenhof- beziehungsweise Grünlage, die hochwertige Ausstattung, die Fußbodenheizung, Klimatisierung in ausgewählten Räumen, Holz-Alu-Fenster, neue Innentüren sowie der maßgeschneiderte begehbare Schrankbereich mit hochwertigen Vollholzschränken und direktem Anschluss an das Masterbedroom.

Der klassische Altbaucharakter des Hauses verbindet sich hier harmonisch mit moderner Wohnqualität. Das Ergebnis ist ein Zuhause, das sowohl repräsentativ als auch behaglich wirkt.

Lage

Die Lage am Alsergrund zählt zu den attraktivsten und gefragtesten Wohnlagen Wiens. Die Währinger Straße verbindet urbanes Leben, ausgezeichnete Infrastruktur und hohe Lebensqualität auf ideale Weise. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken, Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung und machen den Alltag besonders komfortabel.

Ein großer Vorteil dieser Lage ist die hervorragende öffentliche Anbindung. U-Bahn, Straßenbahn und Bus sind rasch erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt, zu Universitäten, medizinischen Einrichtungen sowie in andere Bezirke. Auch der Franz-Josefs-Bahnhof und wichtige Verkehrsachsen befinden sich in gut erreichbarer Nähe.

Besonders attraktiv ist die Nähe zu Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen. Universitäten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken und Kliniken liegen im direkten Umfeld und unterstreichen die hohe Alltagstauglichkeit dieser Adresse.

Gleichzeitig bietet die Umgebung eine angenehme Balance aus urbanem Komfort und Erholung. Nahegelegene Grünräume wie der Arne-Karlsson-Park, der Liechtensteinpark und weitere charmante Plätze des Alsergrunds laden zu Spaziergängen, kurzen Auszeiten und entspannten Momenten im Freien ein. Die ruhige Ausrichtung der Wohnung in Richtung Innenhof beziehungsweise ins Grüne schafft dabei einen wohltuenden Rückzugsort mitten in der Stadt.

Zusammenfassung

Diese außergewöhnliche Mietwohnung in 1090 Wien vereint urbanes Wohnen, luxuriöse Ausstattung und eine angenehm ruhige Ausrichtung in Richtung Innenhof beziehungsweise ins Grüne. Mit rund 146 m² Wohnfläche, vier Zimmern, zwei Balkonen, Lift, Fußbodenheizung, Klimatisierung in ausgewählten Räumen und hochwertiger Ausstattung bietet sie ein elegantes Zuhause für Menschen mit gehobenem Wohnanspruch.

Ein besonderes Ausstattungsdetail ist der begehbare Schrankbereich mit maßgeschneiderten Vollholzschränken, der direkt an das Masterbedroom anschließt. Diese hochwertige Tischlerlösung schafft nicht nur außergewöhnlich viel Stauraum, sondern auch einen exklusiven, privaten Wohnbereich mit klarer Struktur und besonderem Komfort.

Die hervorragende Lage am Alsergrund mit bester Infrastruktur, ausgezeichneter öffentlicher Anbindung, Nähe zu Universitäten, medizinischer Versorgung, Naherholung und urbanem Lebensgefühl macht dieses Objekt zusätzlich besonders attraktiv.

Ein besonderes Objekt in bester Lage am Alsergrund – stilvoll, großzügig, komfortabel und selten in dieser Kombination verfügbar.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap