

**Erstbezug - Exklusive Altbauwohnung mit 125 m<sup>2</sup>  
Dachterrasse und Garage im Servitenviertel**



**Objektnummer: 725**

**Eine Immobilie von BARLEY'S Real Estate & Relocation**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Baujahr:</b>	1907
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	210,96 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	5.500,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.530,00 €
<b>Kaltmiete</b>	5.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	438,00 €
<b>USt.:</b>	500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Baris Basaran**

BARLEY'S Real Estate & Relocation  
Trattnerhof 2 / 308-312  
1010 Wien

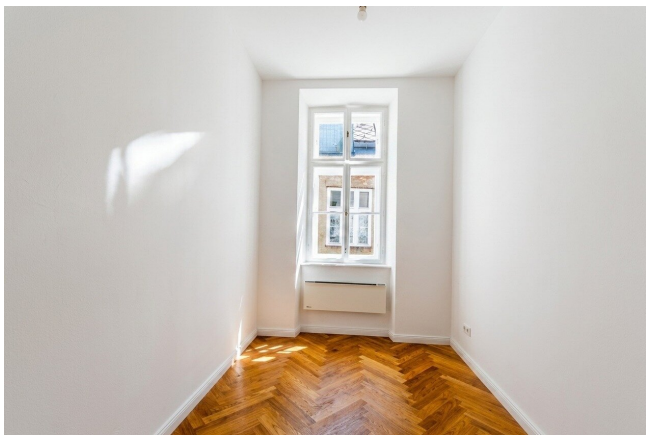


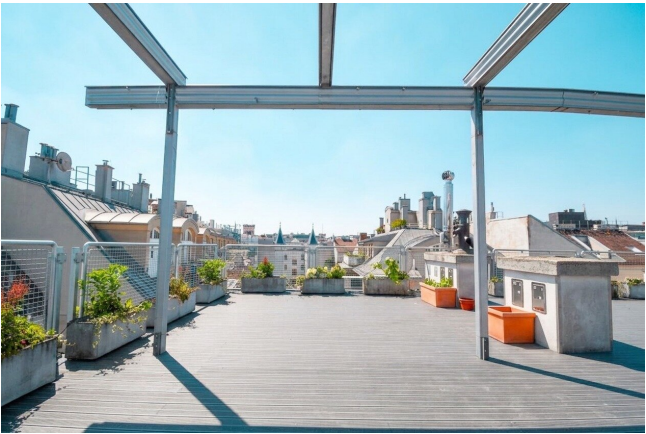


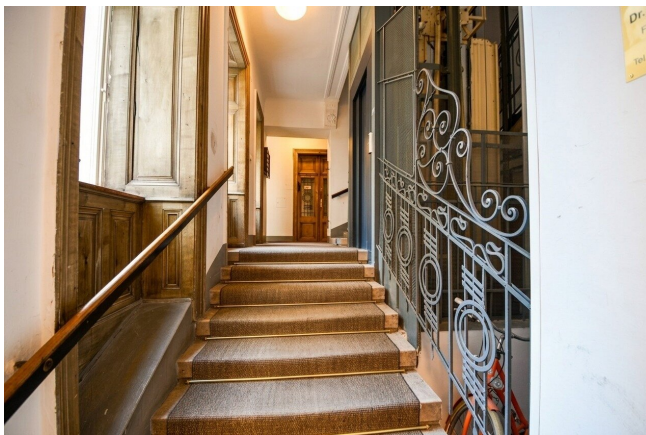












## Objektbeschreibung

In einem prachtvollen Gründerzeithaus nahe der Servitenkirche erwartet Sie diese helle, generalsanierte Stilaltbauwohnung im **3. Liftstock** – ein Wohntraum für Liebhaber klassischer Wiener Architektur und moderner Wohnqualität. Die Kombination aus historischem Flair und hochwertiger Ausstattung macht dieses Objekt zu einer echten Rarität im begehrten Servitenviertel.

### Raumaufteilung:

Vorraum mit Gäste-WC und Wirtschaftsraum

Bad mit Badewanne und WC

Bad mit Dusche und Infrarotkabine

6 Zimmer

Einbauküche mit allen Geräten und Essbereich

### Großzügige Dachterrasse mit 125 m<sup>2</sup>

Alle Räume sind über einen Flur zentral begehbar.

Ein Kellerabteil und **Garagenplatz** wird der Wohnung zugeordnet.

### Ausstattung:

- Hochwertiger **Parkettboden** in allen Wohnräumen
- **Fußbodenheizung** in den Nassräumen
- **Infrarotkabine**
- Seltenheit - **Dachterrasse**

### Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in einer der charmantesten und begehrtesten Wohngegenden Wiens – dem **Servitenviertel**. Die ruhige Lage nahe der Servitenkirche bietet eine perfekte Mischung aus urbanem Leben und entspannter Atmosphäre. Die Servitengasse mit ihren zahlreichen Cafés, Boutiquen und Geschäften für den täglichen Bedarf liegt nur wenige

Schritte entfernt. Schulen, Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind bequem zu Fuß erreichbar.

Das Servitenviertel bietet historisches Flair und kulturelle Vielfalt direkt vor der Haustür. Die Lage bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung durch die U-Bahnlinie U4 (Station Rossauerländer) sowie die Straßenbahnlinien 1 und D.

Diese Wohnung vereint Stil, Komfort und Lage auf höchstem Niveau – ideal für alle, die das Besondere suchen.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Hr. Baris Basaran

tel: +43 699 1522 4635

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

**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