

**Stilvoll wohnen im Wiener Altbau – Erstbezug nach
hochwertiger Generalsanierung in der Lerchengasse**



Objektnummer: 5677

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Zustand:	Erstbezug
Nutzfläche:	84,55 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 91,80 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.669,46 €
Kaltmiete (netto)	1.272,99 €
Kaltmiete	1.517,69 €
Betriebskosten:	210,93 €
USt.:	151,77 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Alexandra Kotthaus

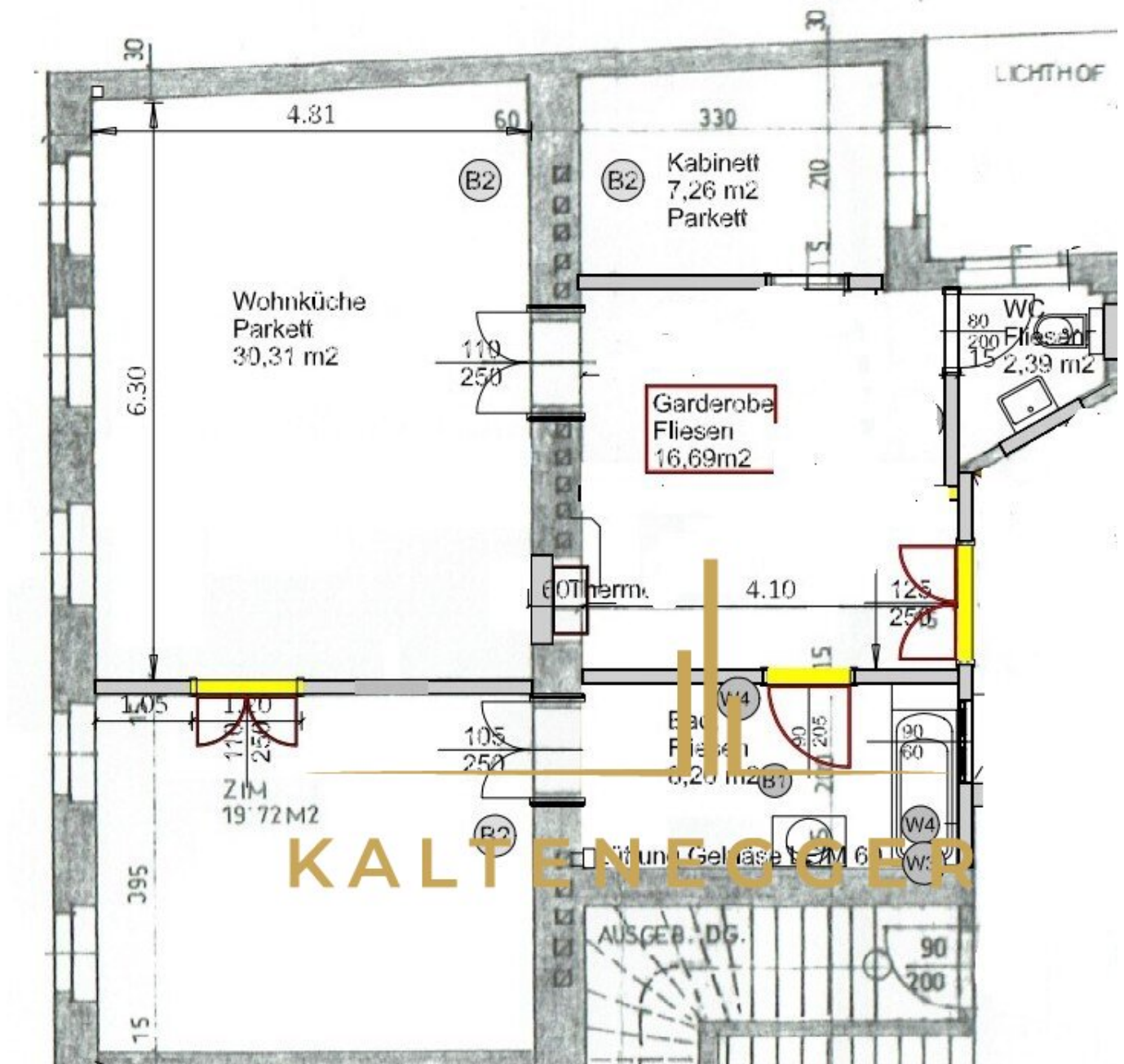
Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

H +43 664 881 866 77









Objektbeschreibung

Zeitlose Eleganz trifft modernen Wohnkomfort

Zur **unbefristeten Vermietung** gelangt diese soeben **generalsanierte 3-Zimmer-Altbauwohnung** im **Erstbezug nach umfassender Sanierung**. Die rund **84,55 m²** große Wohnung befindet sich im **4. Liftstock** eines wunderschönen und gepflegten Wiener Jahrhundertwendehauses in der begehrten Lerchengasse im Herzen der Josefstadt.

Diese außergewöhnliche Wohnung verbindet den unverwechselbaren Charme eines klassischen Wiener Altbaus mit modernem Wohnkomfort. Historische Stilelemente wurden mit viel Liebe zum Detail erhalten und harmonisch mit hochwertiger Ausstattung sowie moderner Haustechnik kombiniert.

Die westliche Ausrichtung sorgt für helle, sonnendurchflutete Wohnräume und eine besonders angenehme Wohnatmosphäre. Großzügige Raumhöhen, restaurierte Flügeltüren und Kastenfenster sowie wunderschöne Originalparkettböden verleihen der Wohnung ihren einzigartigen Charakter.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit ausreichend Platz für eine Garderobe und zusätzliche Stauraummöglichkeiten. Die durchdachte Raumaufteilung mit drei gut nutzbaren Zimmern bietet ein ideales Zuhause für Singles, Paare, kleine Familien oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten stilvoll miteinander verbinden möchten.

Raumaufteilung

- Großzügiger Eingangs- und Empfangsbereich mit viel Platz für Garderobe und Schränke
- Heller Wohn- und Essbereich mit vorbereiteten Anschlüssen für Ihre Küche
- Großzügiges Schlafzimmer
- Ruhiges, hofseitiges Zimmer – ideal als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer
- Geräumiges Badezimmer mit

- Badewanne
 - großzügigem Waschbecken
 - Handtuchheizkörper
 - Waschmaschinenanschluss
-
- Separates WC mit Handwaschbecken und Fenster

Ausstattung & Highlights

- ? Erstbezug nach hochwertiger Generalsanierung
- ? Originale Parkettböden neu geschliffen und versiegelt
- ? Restaurierte Flügeltüren und historische Kastenfenster
- ? Doppelverglasung der Innenfenster
- ? Teilweise mattierte Gläser in den klassischen Flügeltüren
- ? Originale Alt-Wien-Beschläge an Fenstern und Türen
- ? Neue Elektroinstallationen
- ? Modernes Gas-Brennwertgerät für Heizung und Warmwasser
- ? Gesundes Wohnklima durch den Einsatz natürlicher Materialien
 - Kalkfarbe an den Wänden
 - Türen und Türstöcke mit Lacken auf Sojabasis beschichtet

? Kellerabteil

? Fahrradraum

? Lift

Lage

Die Lerchengasse zählt zu den beliebtesten Wohnlagen der Josefstadt und verbindet historischen Charme mit urbaner Lebensqualität. Der 8. Wiener Gemeindebezirk begeistert mit prachtvollen Altbauten, kleinen Boutiquen, gemütlichen Cafés und einer ausgezeichneten Infrastruktur.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Restaurants und Cafés. Auch Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken und Banken sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die Nähe zur Wiener Innenstadt sowie zum Rathaus, zum Schönbornpark und zu zahlreichen kulturellen Einrichtungen macht diese Wohnlage besonders attraktiv und sorgt für eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität.

Verkehrsanbindung

Die Wohnung verfügt über eine ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung. Mehrere Straßenbahn-, Bus- und U-Bahn-Stationen befinden sich in bequemer Gehweite und ermöglichen eine rasche Verbindung in die Wiener Innenstadt sowie in alle anderen Bezirke.

Auch Radfahrer profitieren von der zentralen Lage und der hervorragend ausgebauten Infrastruktur. Sämtliche Ziele des täglichen Lebens sowie zahlreiche Bildungseinrichtungen, Freizeitangebote und Naherholungsgebiete sind schnell und bequem erreichbar.

Die zentrale Lage verbindet urbane Mobilität mit kurzen Wegen und bietet beste Voraussetzungen für einen komfortablen Alltag.

Ihr neues Zuhause auf einen Blick

Wohnfläche: ca. 84,55 m²

Zimmer: 3

Stockwerk: 4. Liftstock

Mietverhältnis: Unbefristet

Bezug: Erstbezug nach Generalsanierung

Heizung: Neues Gas-Brennwertgerät

Nebenräume: Kellerabteil und Fahrradraum

Ihr neues Zuhause

Diese Wohnung überzeugt durch ihre seltene Kombination aus historischem Altbaucharme und hochwertigem Wohnkomfort.

Freuen Sie sich auf einen Erstbezug nach umfassender Generalsanierung, großzügige und helle Wohnräume, liebevoll restaurierte AltbauDetails sowie eine der begehrtesten Wohnlagen Wiens.

Eine Wohnung für Menschen, die Wert auf Qualität, Stil und ein besonderes Wohngefühl legen.

Hinweis

Die Wohnung befindet sich derzeit in den letzten Zügen der Generalsanierung. Bis zur Fertigstellung können noch geringfügige Arbeiten erfolgen.

Ein Teil der Fotos wurde zur besseren Veranschaulichung des zukünftigen Wohnbildes digital bzw. mittels KI nachbearbeitet. Die Darstellungen dienen ausschließlich der Illustration des zu erwartenden Endzustands. Maßgeblich sind ausschließlich der tatsächliche Zustand der Wohnung bei der Besichtigung sowie die vertraglich vereinbarte Ausstattung.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese außergewöhnliche Altbauwohnung persönlich bei einer Besichtigung präsentieren zu dürfen.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.