

**# SQ - EXKLUSIVE ALTBAUDACHGESCHOSSWOHNUNG
IN 1090 WIEN - PORZELLANGASSE - SERVITENVIERTEL -
3 ZIMMER und TERRASSE**



Objektnummer: 21984

Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	118,00 m²
Nutzfläche:	118,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Gesamtmiete	3.499,96 €
Kaltmiete (netto)	2.914,00 €
Kaltmiete	3.178,14 €
Betriebskosten:	224,07 €
USt.:	321,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



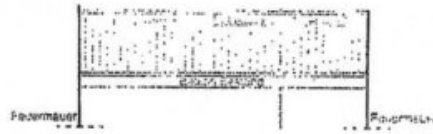
B.A Arkadi Moullaev

STADTQUARTIER Home GmbH

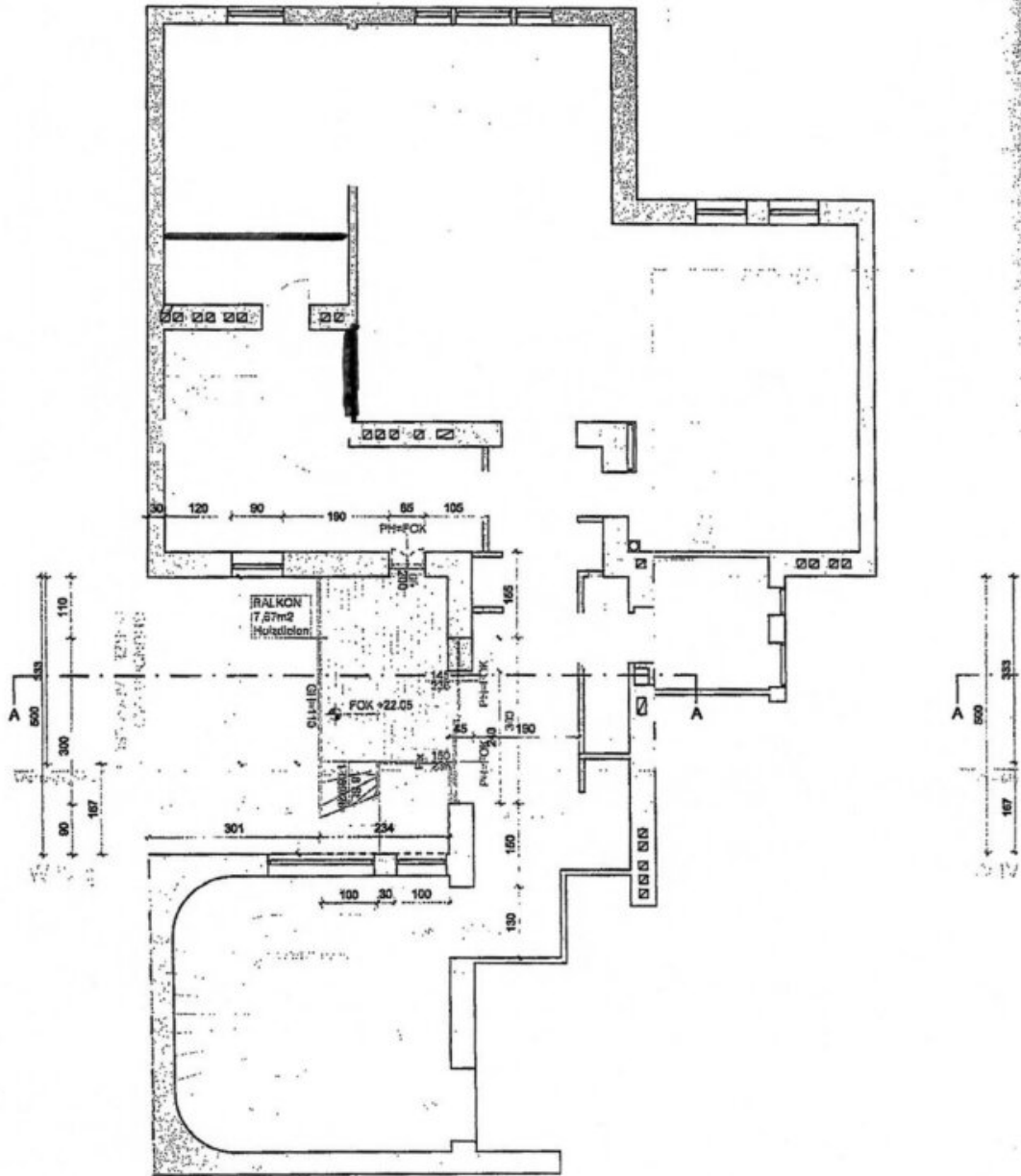








ANSICHT



DACHGESCHOSS

Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen des 9. Wiener Gemeindebezirks gelangt diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung ab **01.09.2026** zur Vermietung.

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Altbaus und überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, beeindruckende Freiflächen sowie den besonderen Charme eines modernen Dachgeschossausbaus. Mit einer Wohnnutzfläche von ca. **118 m²** und insgesamt rund **144 m² Terrassenfläche** bietet dieses Objekt ein einzigartiges Wohngefühl mitten im Alsergrund.

Raumaufteilung

- Großzügige Wohnküche (DAN Küche) mit viel Tageslicht und einer Klimaanlage
- Schlafzimmer inkl. eines Schrankraums und Klimaanlage
- Kabinett – ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer
- Badezimmer (Wanne und Dusche)
- Separates WC
- Vorraum
- Mehrere großzügige Terrassen mit insgesamt ca. 144 m² Freifläche

Highlights

- ca. 118 m² Wohnnutzfläche
- ca. 144 m² Terrassenfläche

- Dachgeschosswohnung in einem stilvollen Wiener Altbau
- Teilmöbliert - Esstisch, Küche sowie Einbauschränke und ein gemütliches Doppelbett
- Helle Wohnräume mit großzügigen Fensterflächen
- Attraktive Freiflächen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Ruhige und dennoch zentrale Lage
- Perfekt für Paare, Familien oder Personen mit Homeoffice-Bedarf

Zustand

Die Wohnung wird vor der Neuvermietung nochmals **vollständig weiß ausgemalt**. Zusätzlich werden kleinere Instandhaltungs- und Verschönerungsarbeiten durchgeführt, sodass sich die Wohnung bei Übergabe in einem sehr gutem, hochwertigem Zustand präsentiert.

Hinweis: Die veröffentlichten Fotos stammen von der letzten Vermietung und dienen zur Veranschaulichung der Raumaufteilung und Wohnatmosphäre. Die Wohnung wird vor Übergabe entsprechend aufbereitet.

Kosten

- **Bruttomiete: € 3.499,-- inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer**

Kontakt:

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Arkadi Moullaev, B.A per E-mail unter moullaev@stadtquartier.at.

Bitte beachten Sie, dass wir ausschliesslich schriftliche Anfragen mit vollständiger Angabe von Name, Telefonnummer und E-Mail Adresse beantworten können.

Weitere Objekte auf www.stadtquartier.at

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 <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

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 <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap