

# **SQ - REPRÄSENTATIVE STILALTBAUWOHNUNG IM SERVITENVIERTEL – PORZELLANGASSE – 1090 WIEN**



**Objektnummer: 22176**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Etage |
| <b>Land:</b>             | Österreich      |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1090 Wien       |
| <b>Baujahr:</b>          | 1900            |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt        |
| <b>Alter:</b>            | Altbau          |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 241,00 m²       |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 241,00 m²       |
| <b>Gesamtfläche:</b>     | 241,00 m²       |
| <b>Zimmer:</b>           | 6               |
| <b>Bäder:</b>            | 2               |
| <b>WC:</b>               | 2               |
| <b>Balkone:</b>          | 1               |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 4.800,00 €      |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 3.979,48 €      |
| <b>Kaltmiete</b>         | 4.363,63 €      |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 344,08 €        |
| <b>USt.:</b>             | 436,37 €        |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                 |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**B.A Arkadi Moullaev**

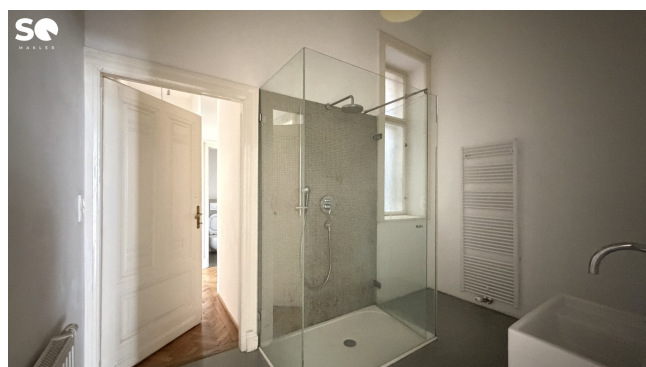
STADTQUARTIER Home GmbH

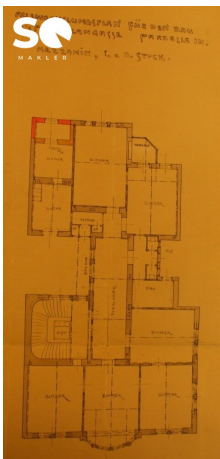














## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine **außergewöhnlich großzügige und repräsentative Stilaltbauwohnung** in begehrter Lage in der **Porzellangasse im 9. Wiener Gemeindebezirk**.

Die Wohnung befindet sich im **2. Obergeschoss eines äußerst gepflegten Gründerzeithauses mit Lift** und überzeugt insbesondere durch ihre großzügigen Raumdimensionen, den klassischen Wiener Altbaucharakter sowie zahlreiche erhaltene **Stilaltbau-Details und schöne Parkettböden**.

Eine besondere Exklusivität bietet die Gebäudestruktur: **Pro Etage befindet sich lediglich eine Wohnung**, wodurch ein hohes Maß an Privatsphäre gewährleistet wird.

Die Wohnung ist **Ost-West ausgerichtet**. Drei Zimmer orientieren sich ruhig zum Innenhof, drei weitere Zimmer zur Porzellangasse. Aufgrund der großzügigen Raumaufteilung eignet sich die Immobilie hervorragend für anspruchsvolles Wohnen mit viel Platz.

## Raumaufteilung & Ausstattung

- **6 großzügige Zimmer**, davon bis auf ein Zimmer alle separat begehbar ca. 241 m<sup>2</sup> WNFL
- **3 hofseitig ausgerichtete Zimmer**
- **3 Zimmer zur Porzellangasse**
- Küche
- 2 Badezimmer
- **2 separate WCs**
- Abstellraum
- klassische Parkettböden

- zahlreiche charakteristische Stilaltbau-Details
- Ost-West-Ausrichtung
- **Lift**
- nur eine Wohnung pro Etage

## Mietkonditionen

**Bruttomiete:** € 4.800,– pro Monat

**Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten

**Mietdauer:** befristet auf 5 Jahre

Für Fragen und Besichtigungstermine kontaktieren Sie bitte Herrn Arkadi Moullaev BA unter der Telefonnummer 0676 84 42 99 202 oder unter [moullaev@stadtquartier.at](mailto:moullaev@stadtquartier.at).

Weitere Objekte finden Sie unter [a href="http://www.stadtquartier.at"](http://www.stadtquartier.at)  
target="\_blank"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