

**Hochwertig sanierte 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung im
Altbau | ca. 80,6 m² | Erstbezug nach Sanierung**



Objektnummer: 5570/894

Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,60 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 51,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,13
Gesamtmiete	1.765,00 €
Kaltmiete (netto)	1.490,00 €
Kaltmiete	1.765,00 €
Betriebskosten:	249,00 €
Sonstige Kosten:	26,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

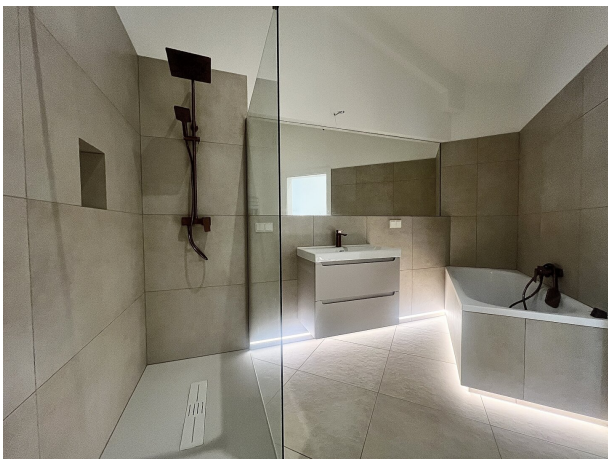
Ihr Ansprechpartner

Kirschner Immo GMBH

Kirschner Immo GmbH
Würzburggasse 4 / 7
1130 Wien

T +43 6601723004

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Ein Zuhause mit Geschichte. Und einem neuen Kapitel.

Im Herzen eines Wiener Altbaus aus dem Jahr 1885 verbindet diese hochwertig sanierte Dachgeschosswohnung den besonderen Charakter vergangener Zeiten mit modernem Wohnkomfort. Auf rund 80,6 m² ist ein Zuhause entstanden, das durch klare Gestaltung, hochwertige Materialien und liebevolle Details überzeugt.

Das Dachgeschoss wurde 2005 errichtet und die Wohnung nun umfassend neu gestaltet. Dabei wurde besonderer Wert auf eine durchdachte Raumaufteilung, eine harmonische Wohnatmosphäre und zeitgemäße Ausstattung gelegt.

Wohnen, das sich richtig anfühlt

Die großzügige **3-Zimmer-Raumaufteilung** bietet Raum für individuelles Wohnen, Rückzug und gemeinsame Zeit. Hochwertige Parkettböden, elegante Designtüren und eine moderne Beleuchtung verleihen der Wohnung ein ruhiges, stilvolles Ambiente.

Besonders schön zeigt sich die Liebe zum Detail in der Beleuchtung: **Indirekte Lichtakzente im Vorzimmer und Badezimmer** schaffen eine angenehme Atmosphäre, während stilvolle LED-Spots die Räume modern und gezielt in Szene setzen.

Die **flächenbündige Türgestaltung** und die **Designtüren mit Magnetfallenschloss** unterstreichen den klaren, zeitgemäßen Charakter.

Ein Badezimmer mit besonderem Anspruch

Das komplett neu gestaltete Badezimmer verbindet hochwertige Ausstattung mit einem großzügigen, modernen Erscheinungsbild.

Eine **geräumige Regendusche, eine Badewanne und ein beeindruckend großer Spiegel** schaffen ein Ambiente, das zum Ankommen und Entspannen einlädt. Das große Waschbecken mit integriertem Unterschrank ergänzt die Gestaltung harmonisch.

Ein **separates, neu errichtetes WC** sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Moderne Küche. Klare Gestaltung.

Die **grifflose Einbauküche in Hochglanzweiß** fügt sich elegant in das Wohnkonzept ein. Hochwertige, integrierte Küchengeräte und die klare Linienführung machen sie zu einem stilvollen Mittelpunkt des Wohnbereichs.

Auch technisch wurde die Wohnung umfassend erneuert. Die **komplett neue Elektroinstallation** entspricht den heutigen Anforderungen. Eine **Vorrüstung für Klimaanlage im Wohnzimmer sowie in beiden Schlafzimmern** ist bereits vorhanden.

Licht, Luft und die besondere Atmosphäre des Dachgeschosses

Die **neuen Velux-Dachfenster mit Verdunkelung** sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen das angenehme Wohngefühl.

Gerade das Dachgeschoss verleiht der Wohnung ihren besonderen Charakter: Die Kombination aus der historischen Fassade des Eckhauses und der modernen Gestaltung im Inneren schafft eine Atmosphäre, die gleichermaßen individuell, stilvoll und zeitgemäß ist.

Die wichtigsten Highlights

- **Komplett saniert – Erstbezug nach Sanierung**
- **Ca. 80,6 m² Wohnfläche**
- **3 Zimmer** mit durchdachter Raumaufteilung
- **Wiener Eckhaus aus 1885**
- **Dachgeschoss aus 2005**

- Hochwertiges, komplett neues **Badezimmer mit Regendusche, Badewanne und großem Spiegel**
- **Separates, neu errichtetes WC**
- Edle Kombination aus **Parkett und hochwertigen Fliesen**
- **LED-Spots in allen Räumen**
- Stilvolle **indirekte Beleuchtung im Vorzimmer und Badezimmer**
- Hochwertige **Designtüren mit Magnetfallenschloss**
- Elegante **flächenbündige Türgestaltung**
- **Neue Velux-Dachfenster mit Verdunkelung**
- Moderne, **grifflose Küche in Hochglanzweiß** mit **integrierten Küchengeräten**
- **Komplett neue Elektroinstallation**
- **Vorrüstung für Klimaanlage** im Wohnzimmer sowie in beiden Schlafzimmern
- **Freier Mietzins !!!**

Raumgrößen gemäß Einreichungsplan:

- Vorzimmer: 13,29 m²
- Bad: 8,00 m²

- WC: 1,5 m2
- Zimmer (Schlafen): 15,63 m2
- Wohnküche: 30,6 m2
- Arbeiten/Kind: 11,58 m2

Eine Lage, die vieles möglich macht

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage im **12. Wiener Gemeindebezirk** und verbindet urbanes Wohnen mit einer behaglichen Wohnatmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist die Nähe zum **Schloss Schönbrunn**. Die weitläufigen Parkanlagen bieten Raum für Spaziergänge, Erholung und sportliche Aktivitäten — und schaffen einen wohltuenden Kontrast zum urbanen Alltag.

Gleichzeitig liegt die Wohnung in einer Umgebung, die im täglichen Leben kurze Wege ermöglicht. Das **VIO Plaza** befindet sich in unmittelbarer Nähe und bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Dienstleistungen und ein Fitnessstudio.

Supermärkte, Bäckereien, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken und eine Klinik sind schnell erreichbar. Auch das **Theresienbad mit Hallen- und Freibad** befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Für eine ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung sorgen **U-Bahn, Straßenbahn, Bus und Bahnhof**.

So entsteht eine besondere Kombination: **die Ruhe und Individualität eines Dachgeschosses, die Geschichte eines Wiener Altbaus und die Annehmlichkeiten einer gut angebundenen Stadtlage.**

Ein Zuhause, das man gerne entdeckt

Diese Wohnung ist für Menschen, die Wert auf **hochwertige Materialien, durchdachte Gestaltung und ein besonderes Wohngefühl** legen.

Ein Zuhause, das nicht nur modernisiert wurde, sondern in dem sich **Geschichte und Gegenwart auf stilvolle Weise begegnen**.

Besichtigung & Kontakt

Lernen Sie diese besondere Dachgeschosswohnung persönlich kennen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung einer Besichtigung kontaktieren Sie uns gerne unter **+43 660 1723004** oder schreiben Sie uns eine Nachricht über die Plattform.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

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 <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap