

**Exklusiver Erstbezug nach Kernsanierung (2024) –  
Stilvolles Wohnen am Naschmarkt (~130 m²)**



**Objektnummer: 199397119**

**Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage       |
| <b>Land:</b>                         | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1060 Wien             |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1970                  |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 130,00 m²             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 130,00 m²             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                     |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                     |
| <b>WC:</b>                           | 1                     |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 100,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 2,50                |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 2.499,00 €            |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.949,00 €            |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 2.499,00 €            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 550,00 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                       |

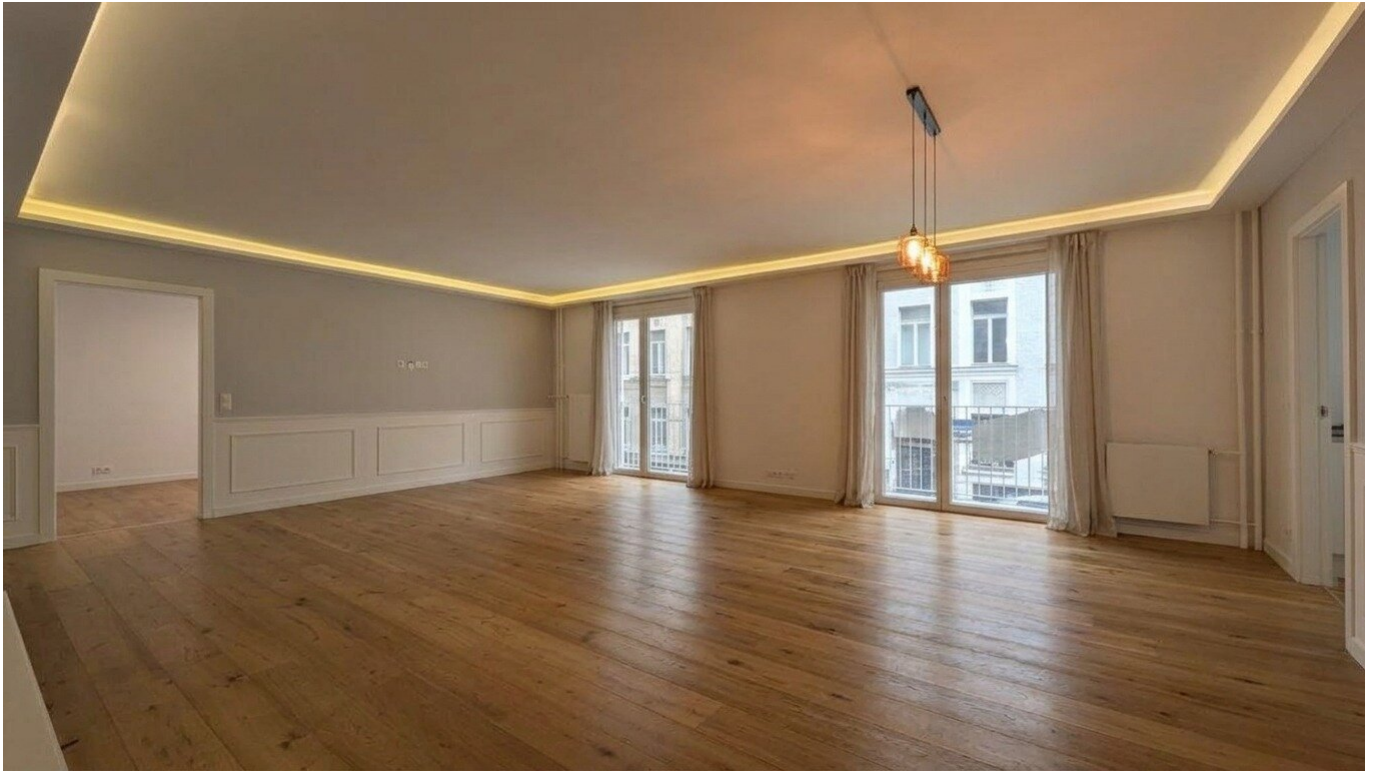
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Philipp Blaha**

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH









## Objektbeschreibung

Diese hochwertige, im Jahr 2024 kernsanierte **3-Zimmer-Wohnung** überzeugt durch modernsten Wohnkomfort, erstklassige Ausstattung und eine begehrte Lage im Herzen Wiens. Das Objekt bietet auf großzügigen ca. 130 m<sup>2</sup> ein sehr offenes, einladendes Raumkonzept. Durch die Fenster in beide Himmelsrichtungen lässt sich die Wohnung ideal durchlüften. Sie befindet sich im 3. Stock mit Lift eines gepflegten Gebäudes mit hervorragender Eigentümer-Nachbarschaft.

### Raumaufteilung & Highlights:

- **Wohnzimmer:** Riesengroß geschnitten, lichtdurchflutet und bietet exzellenten Platz für Wohn- und Essbereich.
- **Schlafzimmer:** Ruhig gelegen für optimalen Schlafkomfort.
- **Kinderzimmer / Homeoffice:** Flexibel nutzbar.
- **Küche:** Moderne DAN-Einbauküche inklusive aller Markengeräte und integrierter Mikrowelle.
- **Badezimmer:** Ausgestattet mit begehrter Dusche, WC sowie Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner.
- **Außenbereich:** Private Terrasse zum Entspannen.
- **Zusatzräume:** Praktische Abstellkammer & ein eigenes Kellerabteil.

### Ausstattung & Gebäude:

- Fenster in beide Himmelsrichtungen (Wohnung lässt sich perfekt durchziehen)

- 3. Stockwerk – bequem mit dem Lift erreichbar
- Echtholz-Parkettboden in allen Wohnräumen
- Neue, 3-fach verglaste Kunststofffenster (hervorragende Dämmung – bleibt auch im Sommer angenehm kühl)
- Effiziente Zentralheizung via Fernwärme
- Highspeed-Kabel-Internetanschluss vorhanden
- Option auf Anmietung eines Hof-Parkplatzes (über Warteliste)

#### **Eckdaten & Konditionen:**

- **Wohnfläche:** ca. 130 m<sup>2</sup>
- **Etage:** 3. Stock mit Lift
- **Befristung:** 5 Jahre
- **Verfügbarkeit:** Ab sofort
- **Provision:** Provisionsfrei für den Mieter
- **Miete kalt:** 1849 € / Monat

- **Betriebskosten:** ca. 550 € / Monat
- **Nebenkosten:** Strom und Fernwärme wird bei Schlüsselübergabe direkt auf den Mieter angemeldet;
- **Versicherung:** Verpflichtende Haushaltsversicherung

Es wird darauf hingewiesen, dass einige Bilder mit KI bearbeitet worden sind.

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

## **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap