Exklusiv nach Kernsanierung (2024) – Stilvolles Wohnen in der Nähe vom Naschmarkt



Objektnummer: 199397119

Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1970
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,00 m²
Nutzfläche:	130,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 100,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 2,50
Gesamtmiete	2.299,00 €
Kaltmiete (netto)	1.749,00 €
Kaltmiete	2.299,00 €
Betriebskosten:	550,00 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Philipp Blaha

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH


KI-Visualisierung


KI-Visualisierung


KI-Visualisierung


KI-Visualisierung


KI-Visualisierung


KI-Visualisierung


KI-Visualisierung


KI-Visualisierung


KI-Visualisierung


KI-Visualisierung


KI-Visualisierung

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 m² 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 begehbarer 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 m²
- **Etage:** 3. Stock mit Lift
- **Befristung:** 5 Jahre
- **Verfügbarkeit:** Ab sofort
- **Provision:** Provisionsfrei für den Mieter
- **Miete kalt:** 1749 € / 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