Stilvolle 209 m² große Altbauwohnung im Herzen von Mariahilf



Objektnummer: 1834/138

Eine Immobilie von WOGE Realitäten Ges.m.b.H.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	209,19 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	2
Gesamtmiete	3.160,40 €
Kaltmiete (netto)	2.584,78 €
Kaltmiete	2.873,09 €
Betriebskosten:	253,40 €
USt.:	287,31 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Michael Müllner

WOGE Realitäten Ges.m.b.H.
Köstlergasse 7/2
1060 Wien

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











































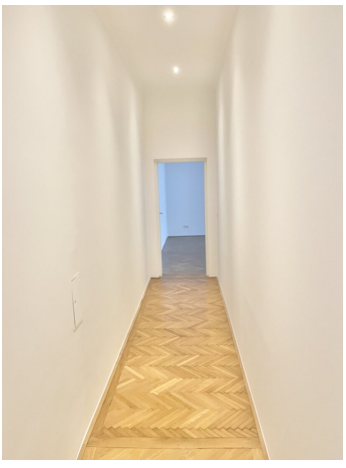


































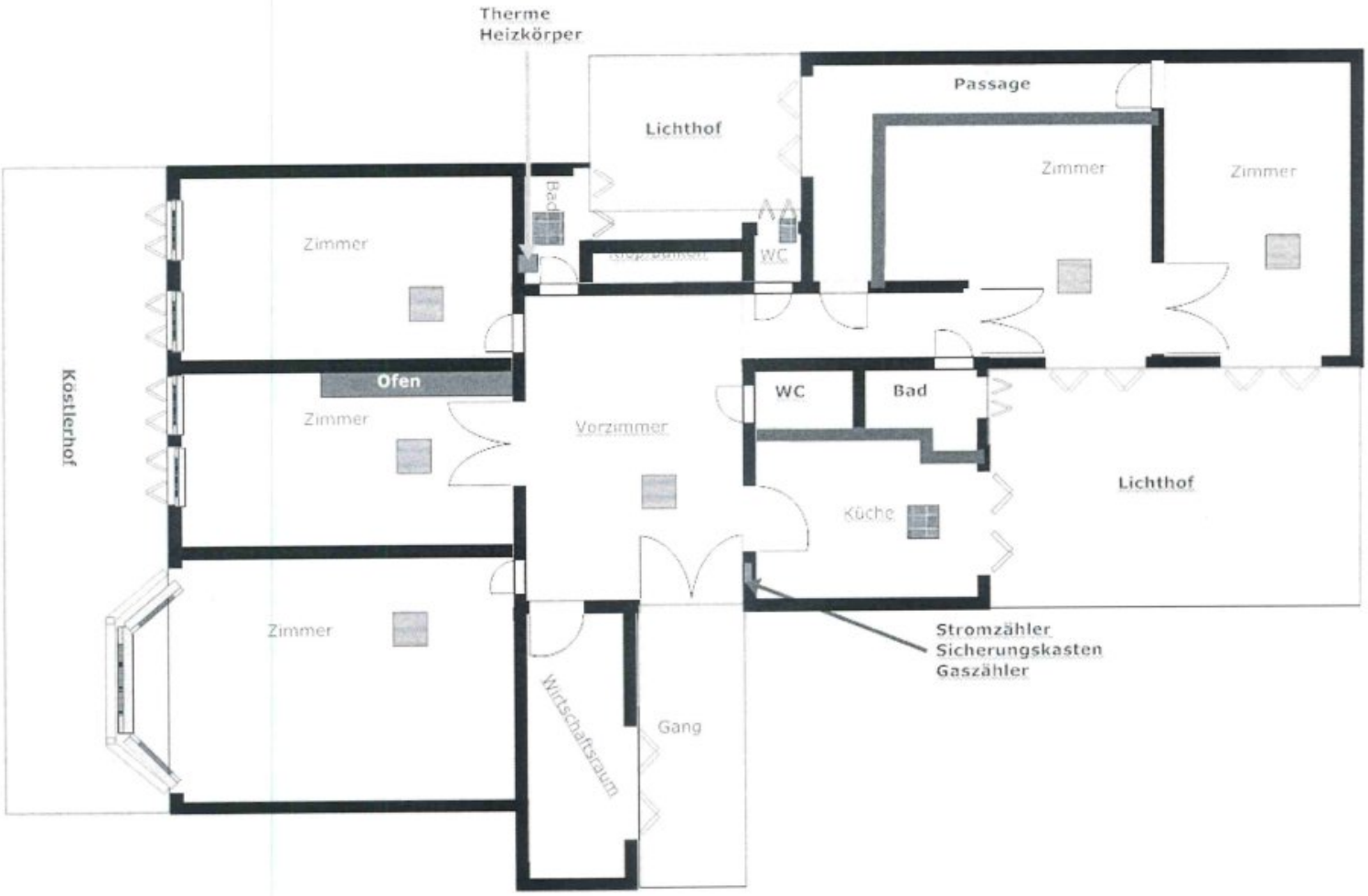



Mezzanin




2 Stock




Therme
Heizkörper
Lichthof
Passage
Zimmer
Zimmer
Bad
WC
Zimmer
Köstlerhof
Ofen
Zimmer
Vorzimmer
WC
Bad
Lichthof
Küche
Zimmer
Stromzähler
Sicherungskasten
Gaszähler
Wirtschaftsraum
Gang

Objektbeschreibung

Zur unbefristeten Vermietung gelangt diese großzügige Altbauwohnung mit einer Nutzfläche von 209,19 m² in der Köstlergasse 7, im 6. Wiener Gemeindebezirk. Sie befindet sich im 3. Stock eines repräsentativen Altbaus mit Lift und zeichnet sich durch ihre weitläufige Raumaufteilung, klassische Altbaudetails und eine umfangreiche Ausstattung aus.

Bereits das historische Stiegenhaus mit seinen dekorativen Bodenfliesen, den hohen Eingangsbereichen und dem charakteristischen Lift mit verziertem Metallgitter vermittelt den besonderen Charme des Hauses.

Im Inneren empfängt Sie ein großzügiger, zentral gelegener Vorraum, von dem aus die einzelnen Wohnbereiche erschlossen werden. Von hier gelangt man unter anderem in drei besonders weitläufige Haupträume, die durch ihre hohen Decken, großen Fenster, klassischen Flügeltüren und den Fischgrätparkettboden geprägt sind.

Alle drei Räume sind einzeln vom Vorraum aus begehbar und zusätzlich untereinander durch die großen Doppelflügeltüren verbunden. Werden diese geöffnet, entsteht eine beeindruckende Raumfolge mit weiten Blickachsen von einem Zimmer in das nächste. Bei geschlossenen Türen können die Räume unabhängig voneinander genutzt werden – etwa als Wohn-, oder Arbeitszimmer.

Zwei weitere großzügige Zimmer ergänzen die Wohnung und bieten viel Platz für Schlaf- und Rückzugsbereiche. Zu einem dieser Zimmer führt ein eigener Gangbereich. Eines der insgesamt fünf Zimmer verfügt über einen Kamin, der sich harmonisch in den klassischen Charakter der Wohnung einfügt.

Die großen Fenster sorgen für viel Tageslicht und eröffnen unterschiedliche Ausblicke auf die umliegenden Altbaufassaden sowie in den begrünten Innenhofbereich.

Die separate Küche mit eigenem Essbereich ist mit einer Einbauküche ausgestattet, deren weiße Fronten, dunkle Arbeitsflächen und türkisfarbene Glaselemente ein eigenständiges Erscheinungsbild schaffen. Zahlreiche Ober- und Unterschränke sowie praktische Auszüge bieten reichlich Stauraum.

Zur vorhandenen Küchenausstattung zählen ein Glaskeramikkochfeld, ein Backofen, eine Mikrowelle, eine Dunstabzugshaube, ein Geschirrspüler sowie ein Kühlschrank mit Gefrierfach. Der angrenzende Essbereich schafft Platz für gemeinsame Mahlzeiten, ohne dafür einen der fünf großen Wohnräume beanspruchen zu müssen.

Auch die Sanitärausstattung ist auf das großzügige Raumangebot abgestimmt. Die Wohnung

verfügt über zwei Badezimmer, die beide ein Fenster besitzen, sowie über zwei separate WCs.

Das erste Badezimmer ist mit einer Dusche mit Glasabtrennung, einem Doppelwaschbecken und einem Wandheizkörper ausgestattet. Das zweite Badezimmer bietet sowohl eine Badewanne als auch eine separate Dusche, dazu ein Waschbecken und einen Wandheizkörper. Die hellen Wandfliesen und dunkleren Bodenfliesen verleihen beiden Badezimmern ein zurückhaltendes, einheitliches Erscheinungsbild.

Beide WCs sind räumlich von den Badezimmern getrennt und jeweils mit einem eigenen Handwaschbecken ausgestattet. Eines der beiden WCs verfügt zusätzlich über ein Fenster.

Ein Balkon ergänzt die großzügigen Innenräume um eine private Außenfläche.

Für die praktischen Anforderungen des Alltags steht ein separater Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss zur Verfügung. Hier befinden sich auch der Gaszähler und der Stromkasten. Die Unterbringung dieser Anschlüsse in einem eigenen Nebenraum hält die Wohn- und Badezimmerbereiche frei für ihre eigentliche Nutzung.

Raumaufteilung

- Großzügiges Vorzimmer
- Fünf geräumige Zimmer, davon drei jeweils separat vom Vorzimmer begehbar und zusätzlich durch Doppelflügeltüren miteinander verbunden
- Separate Küche mit Essbereich
- Zwei Badezimmer mit Fenster: eines mit Dusche und Doppelwaschbecken, das zweite mit Badewanne und zusätzlicher Dusche
- Zwei separate WCs mit jeweils eigenem Handwaschbecken
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Balkon

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 <500m
Krankenhaus <1.500m

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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap