

**Exklusive Maisonette mit 5 Zimmern, Balkon & Terrasse im
2. Bezirk – 124 m² zum Wohlfühlen**



Objektnummer: 7512/221

**Eine Immobilie von Immobilien Horvath Beteiligung und
Vermittlung Premium Properties & Development**

Zahlen, Daten, Fakten

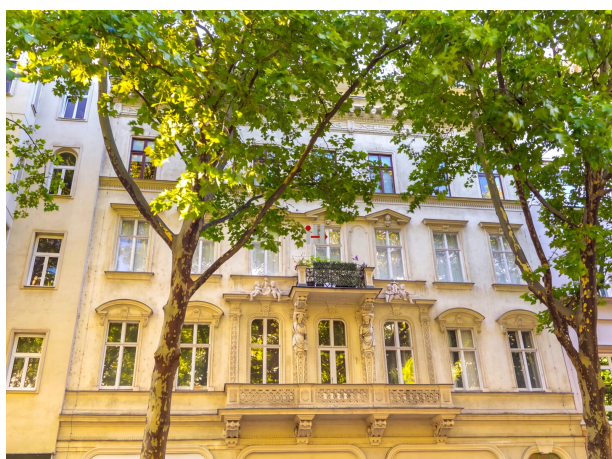
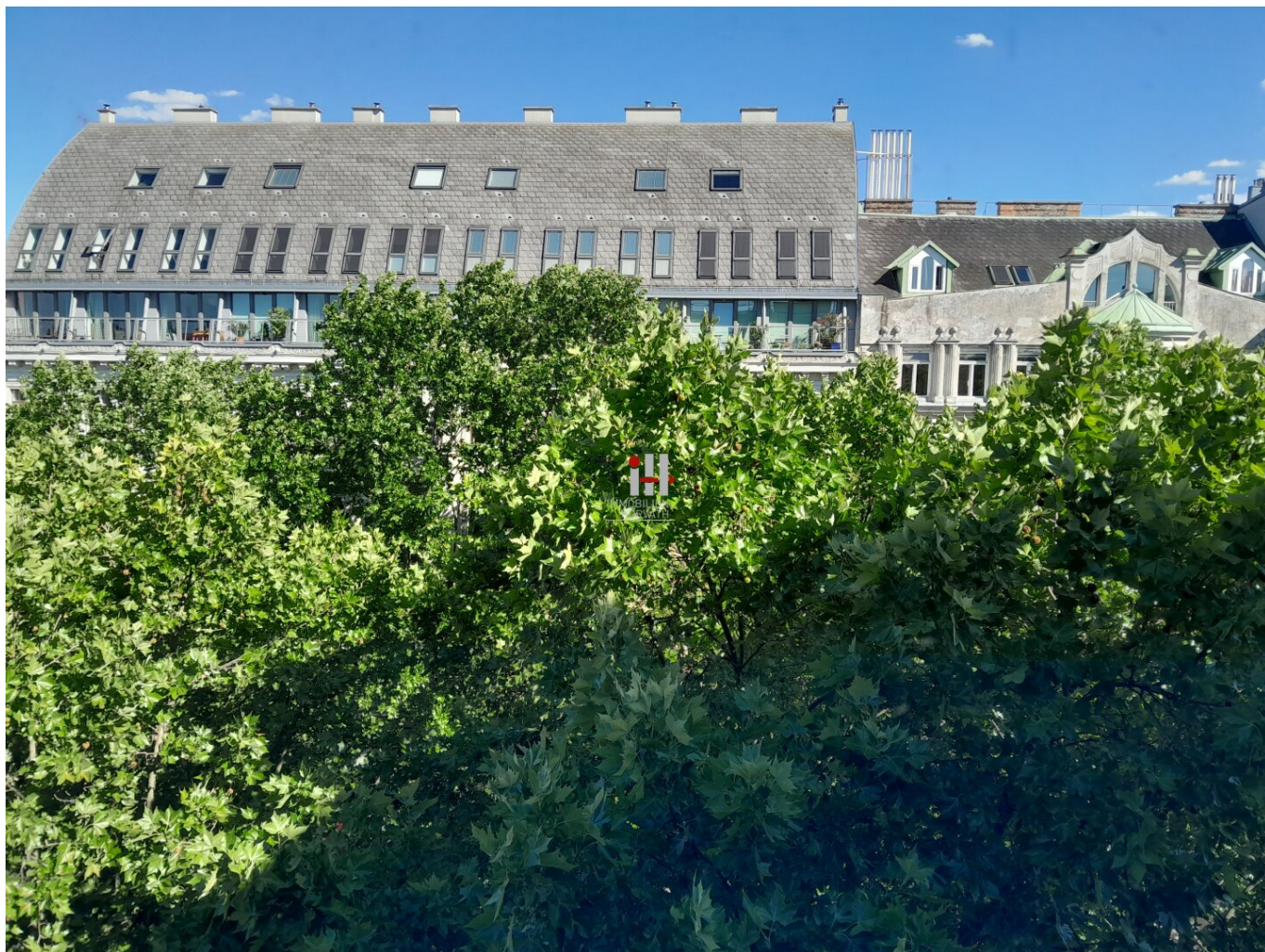
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2005
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	124,00 m²
Nutzfläche:	124,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 68,07 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,01
Gesamtmiete	3.500,00 €
Kaltmiete (netto)	2.890,00 €
Kaltmiete	3.181,82 €
Betriebskosten:	291,82 €
USt.:	318,18 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



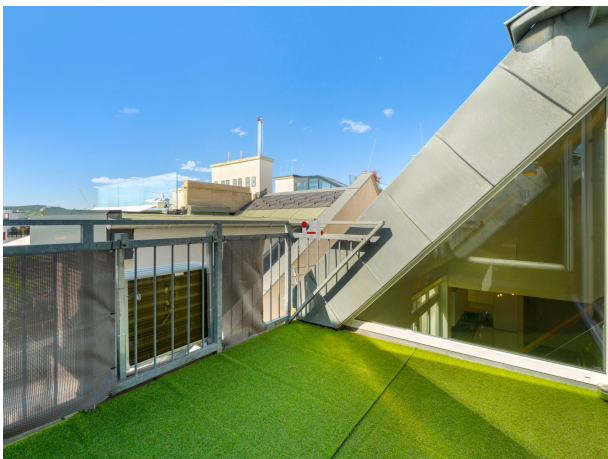
Ildiko E Horvath BA















Objektbeschreibung

Stilvoll wohnen auf zwei Ebenen – großzügige Maisonette im 2. Bezirk

Diese neuwertige Maisonette in 1020 Wien verbindet großzügiges Wohnen, durchdachte Raumaufteilung und eine attraktive Lage im Herzen des 2. Bezirks.

Auf rund 124 m² erwartet Sie ein Zuhause, das viel Platz für unterschiedliche Lebensentwürfe bietet – ob für Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die Wohnen und Arbeiten gerne unter einem Dach vereinen.

Fünf Zimmer eröffnen vielfältige Möglichkeiten:

Gestalten Sie ein gemütliches Wohnzimmer, ruhige Schlafzimmer, ein Homeoffice und Gästezimmer oder einen persönlichen Rückzugsort ganz nach Ihren Vorstellungen. Die offene Wohnküche bildet dabei den einladenden Mittelpunkt der Wohnung. Hier kommen Kochen, Essen und Zusammensein ganz selbstverständlich zusammen. Die Einbauküche ist bereits vorhanden und fügt sich harmonisch in das moderne Wohnkonzept ein.

Besonders reizvoll ist das Wohnen auf zwei Ebenen, das der Wohnung eine angenehme Großzügigkeit und eine klare Gliederung verleiht. Zwei Bäder sowie zwei WCs sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag – praktisch für Familien und ideal, wenn Gäste zu Besuch sind.

Auch im Freien lässt sich die besondere Wohnqualität genießen: Balkon und Terrasse erweitern den Wohnraum und laden dazu ein, den Tag entspannt zu beginnen oder gemütlich ausklingen zu lassen. Durch die Ost-Ausrichtung können Sie die ersten Sonnenstunden des Tages im Freien genießen.

Der Ausblick verbindet Stadtblick, Fernblick und Grünblick –

eine abwechslungsreiche Kulisse, die urbanes Leben und entspannte Momente auf angenehme Weise zusammenführt.

Parkett und Fliesen sorgen für eine zeitlose, gepflegte Ausstattung. Die Zentralheizung bietet behagliche Wärme, während ein Personenaufzug den Zugang zur Wohnung komfortabel gestaltet. Der neuwertige Zustand ermöglicht einen unkomplizierten Einzug und bietet ein modernes Wohngefühl.

Die Lage punktet mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und vielfältigen Verkehrsanbindungen. Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind gut erreichbar und machen Wege innerhalb Wiens sowie darüber hinaus angenehm flexibel. Für den täglichen Bedarf befinden sich Supermärkte und Bäckereien in der Nähe. Auch ein Einkaufszentrum ist rasch erreichbar.

Familien profitieren von der guten Auswahl an Bildungseinrichtungen in der Umgebung: Schulen, Kindergärten und eine Universität befinden sich ebenso in der Nähe wie Arztpraxen, Apotheken, eine Klinik und ein Krankenhaus. Damit verbindet die Lage kurze Wege im Alltag mit den Vorzügen eines lebendigen Wiener Bezirks.

Diese großzügige Maisonette bietet viel Raum, komfortable Ausstattung und attraktive Freiflächen in einer urbanen Wohnlage. Ein Zuhause, das mit fünf Zimmern, zwei Bädern, zwei WCs und vielseitigen Ausblicken überzeugt.

Miete: 3.500.- € pro Monat BMM

Wohnfläche: ca. 124 m²

5 Zimmer

Balkon und Terrasse

2 Bäder und 2 WCs

Die Immobilie wird auf 3 Jahre Befristet vermietet.

Für Rückfragen und Besichtigungen steht Ihnen unsere Geschäftsführerin jederzeit sehr gerne zur Verfügung.

M: office@immobilienhorvath.at

T: +43/676-7740865

Stylish living on two levels – spacious maisonette in Vienna's 2nd district

This modern maisonette in 1020 Vienna combines generous living space, a well-designed layout and an attractive location in the heart of the 2nd district.

With approximately 124 m² of living space, this home offers plenty of room for a range of lifestyles – whether you are a family, a couple looking for extra space, or someone who would like to combine living and working under one roof.

Five rooms offer a wealth of possibilities:

create a cosy living room, peaceful bedrooms, a home office and guest room, or a personal retreat to suit your needs. The open-plan kitchen and living area forms the welcoming heart of the home, bringing cooking, dining and spending time together naturally into one space. The fitted kitchen is already in place and blends harmoniously with the modern living concept.

Living across two levels is particularly appealing, giving the apartment a wonderful sense of space and a clear layout. Two bathrooms and two separate toilets provide extra everyday

comfort – practical for families and ideal when guests come to visit.

Layout: 2 bathrooms, 3 bedrooms and a lovely south- and west-facing terrace.

The outdoor spaces add to the home's appeal: the balcony and terrace extend the living area and invite you to start the day in a relaxed way or unwind in the evening. Thanks to the east-facing aspect, you can enjoy the first hours of sunshine outdoors.

The views combine city, distant and green vistas – a varied backdrop that brings urban living and moments of relaxation together beautifully.

Parquet flooring and tiles provide a timeless, well-maintained finish. Central heating ensures a comfortable warmth, while a passenger lift makes access to the apartment convenient. Its modern condition allows for an easy move-in and offers a contemporary feel.

The location benefits from excellent local amenities and a wide range of transport connections. Bus, underground, tram and train services are all within easy reach, making travel around Vienna and beyond pleasantly flexible. Supermarkets and bakeries nearby meet your everyday needs, and a shopping centre is also just a short distance away.

Families will appreciate the good choice of educational facilities in the area: schools, kindergartens and a university are nearby, as are doctors' practices, pharmacies, a clinic and a hospital. The location combines convenient everyday access with the advantages of a lively Viennese district.

This spacious maisonette offers plenty of room, comfortable features and attractive outdoor spaces in an urban setting. A home that impresses with five rooms, two bathrooms, two separate toilets and varied views.

Rent: €3.500.00 per month

Living area: approx. 124 m²

5 rooms

Balcony and terrace

2 bathrooms and 2 separate toilets

The property is offered for rent on a fixed-term basis for 3 years.

Our managing director will be happy to assist you with any questions or to arrange a viewing.

E: office@immobilienhorvath.at

T: +43/676-7740865

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 <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap