# ATTRAKTIVE KURZZEITMIETE IM HERZEN DER JOSEFSTADT



Wohnzimmer

**Objektnummer: 2744**

**Eine Immobilie von iMMobilien ROT - Doris Rotschopf**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Lerchengasse |
| **Art:** | Wohnung - Terrassenwohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1080 Wien |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Möbliert:** | Voll |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 78,46 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Gesamtmiete** | 2.695,00 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 2.450,00 € |
| **Kaltmiete** | 2.450,00 € |
| **USt.:** | 245,00 € |

**Infos zu Preis:**

Gesamtmiete inkl. Strom, Heizung, Internet

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Doris Rotschopf**

Immobilien ROT - Do
Lederergasse, 17/21
1080 Wien

T +436643023053

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.





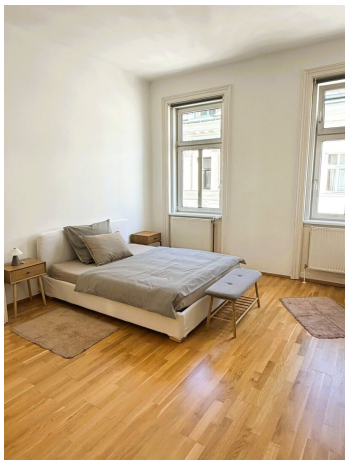



COOK.
EAT.
REPEAT.











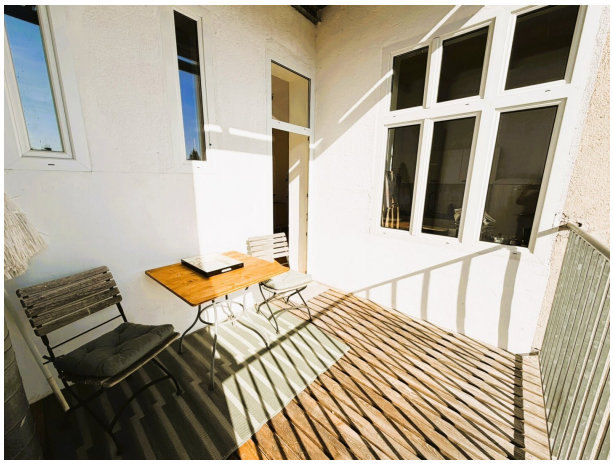






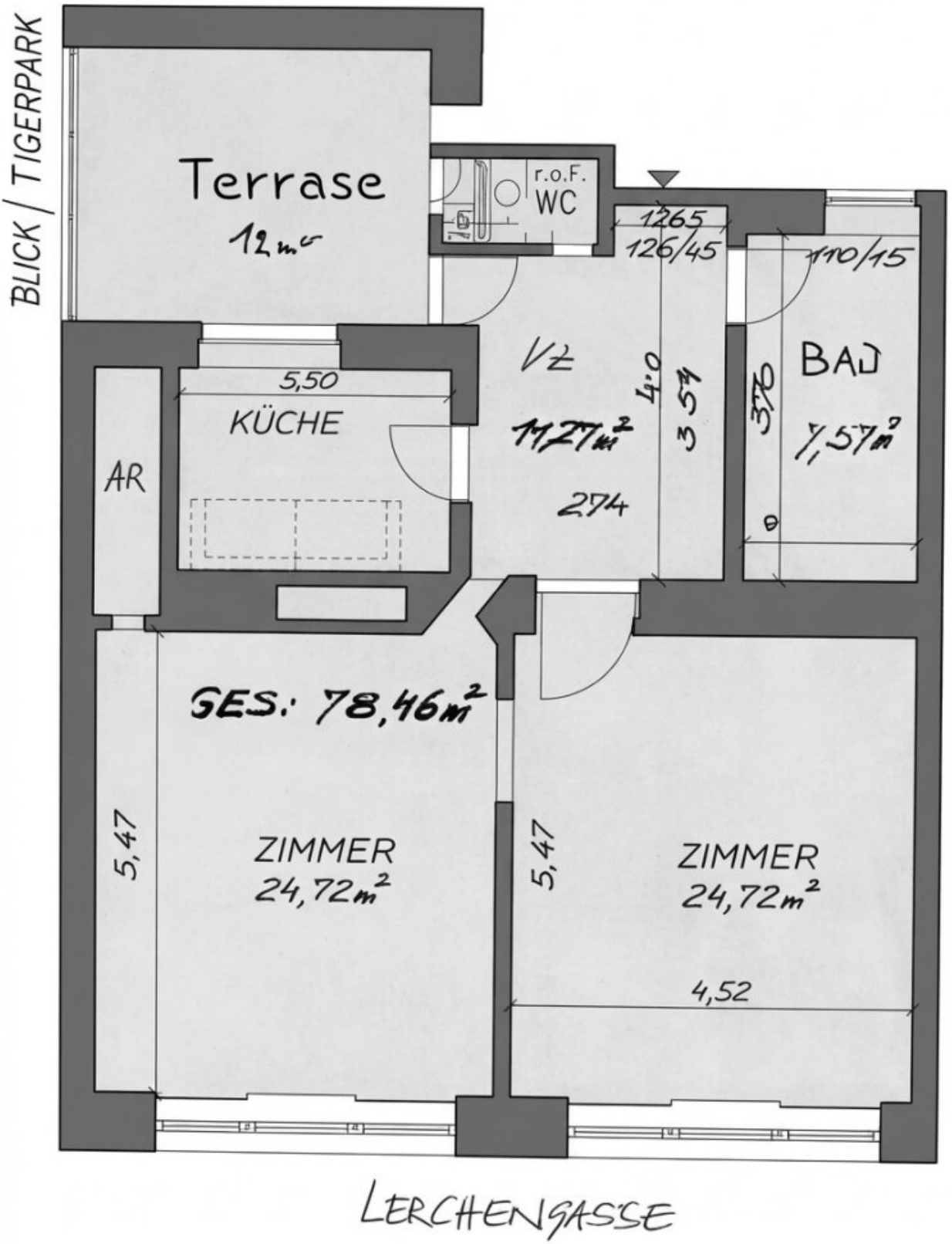











BLICK / TIGERPARK
Terrase
12 m²
r.o.F.
WC
1265
126/45
110/15
VZ
11,27m²
274
4,0
3,54
3,76
BAD
1,57m²
5,50
KÜCHE
AR
GES.: 78,46m²
ZIMMER
24,72m²
5,47
ZIMMER
24,72m²
5,47
4,52
LERCHENGASSE

# Objektbeschreibung

## Stilvolle Altbauwohnung mit sonniger Terrasse in der Wiener Josefstadt

**Exklusive möblierte Kurzzeitmiete in 1080 Wien mit 78,46 m² Wohnfläche + 12 m² Terrasse**

Wiener Altbauflair genießen – Wohnen auf Zeit mit besonderem Charme und Komfort: Inmitten der begehrten Wiener Josefstadt erwartet Sie diese besonders schöne, klassisch geschnittene Altbauwohnung. Sie verbindet den unverwechselbaren Charme eines gepflegten Wiener Altbauhauses mit modernem Wohnkomfort, geschmackvoller Möblierung und einer ganz besonderen Freifläche.

Die Wohnung befindet sich im 3. Liftstock eines gepflegten Altbauhauses und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 78,46 m². Das absolute Highlight ist die rund 12 m² große, südwestseitig ausgerichtete Sonnenterrasse. Von hier aus genießen Sie einen herrlichen Blick über die charakteristischen Altbaufassaden der Josefstadt sowie auf die vor dem Haus gelegene Parkanlage.

Ein wunderbarer Ort, um die Nachmittagssonne und laue Wiener Abende in entspannter Atmosphäre zu genießen.

**DIE RAUMAUFTEILUNG**

Die Wohnung überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung und eine angenehme Wohnatmosphäre

- **Großzügiges Wohnzimmer**
- **Großes, gemütliches Schlafzimmer**
- **Voll ausgestattete Einbauküche**
- **Geräumiges Badezimmer mit Doppelwaschtisch und Badwanne**
- **Waschmaschine im Badezimmer**

- **Separate Toilette**
- **Zentrales, großzügiges Vorzimmer**
- **12 m² große, südwestseitige Sonnenterrasse mit schönem Ausblick**

**DIE AUSSTATTUNG**

Die Wohnung wird vollständig möbliert und für einen komfortablen Aufenthalt ausgestattet vermietet. Sämtliche Möbel und wesentlichen Einrichtungsgegenstände sind neu bzw. neuwertig. Bettwäsche, Handtücher, Badetücher, Waschmaschine, Staubsauger, Besen, vollständige Koch- und Geschirrausstattung sind vorhanden.

**Das Wohnzimmer:** lädt mit seiner geschmackvollen Einrichtung zum Wohlfühlen ein. Ein modernes Samtsofa, ein elegantes Marmortischchen, ein Regal und eine stilvolle Kommode schaffen ein harmonisches Ambiente. Ein Esstisch mit vier Sesseln bietet Platz für gemeinsame Mahlzeiten. Ein großer, bequemer Lesesessel sorgt für gemütliche Stunden und entspannte Momente.

**Das Schlafzimmer:** ist mit einem komfortablen Doppelbett ausgestattet. Einem Nachtkästchen, ein großer vierteiliger Kleiderschrank sowie ein eleganter Designerschreibtisch mit Stuhl bieten ausreichend Stauraum und einen angenehmen Arbeitsplatz.

**Die Küche:** ist vollständig ausgestattet und verfügt über Geschirrspüler, großen, freistehenden Kühlschrank, Elektroherd mit Backrohr und Dunstabzugshaube, Geschirr und Kochutensilien für den täglichen Gebrauch, Nespresso-Kaffeemaschine.

**Das Badezimmer:** bietet einen Doppelwaschtisch, eine Badewanne und eine Waschmaschine. Handtücher, Badetücher sowie diverse praktische Alltagsgegenstände sind bereits vorhanden

**Die Toilette** befindet sich in einem separaten Raum.

**Das besondere Highlight - Die rund 12 m² große Terrasse** ist südwestseitig ausgerichtet und bietet einen wunderbaren Blick über die Dächer und historischen Fassaden der Josefstadt sowie auf die Parkanlage vor dem Haus. Mit einem Tisch und zwei Sesseln ausgestattet, wird

sie zum perfekten Platz für ein Frühstück in der Sonne, einen Nachmittagskaffee oder ein Glas Wein am Abend. Ein kleines Stück Freiraum mitten in Wien!

**DIE KOSTEN**

**Die Wohnung wird ausschließlich zur befristeten Kurzzeitmiete für einen Zeitraum von 1 bis maximal 6 Monaten angeboten.**

**Monatlicher Gesamtpreis: EUR 2.695,-**

- **Inklusive Miete und Betriebskosten**
- **Inklusive Heizung und Warmwasser**
- **Inklusive Strom**
- **Inklusive Internet**

Es fallen somit keine zusätzlichen monatlichen Kosten für die genannten Leistungen an.

- **Einmalige Endreinigungsgebühr: EUR 250,-, zahlbar bei Vertragsabschluss.**

**Kaution:**

- Bei einer Mietdauer von bis zu 2 Monaten: EUR 2.000,-
- Bei einer Mietdauer ab 3 Monaten: EUR 5.000,-

**ZU BEACHTEN:**

Um allen Hausbewohnern ein angenehmes Zusammenleben zu ermöglichen, gelten folgende Regeln:

- **Dies ist eine Nichtraucherwohnung. Auch der Konsum jeglicher illegaler Drogen sind nicht erlaubt.**

- **Maximale Belegung: 2 Personen**

- **Ruhezeiten ab 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr; in dieser Zeit sind laute Musik und laute Partys untersagt**

- **Internet: die Nutzung des Internetanschlusses für illegale Aktivitäten ist nicht erlaubt. Der Mieter haftet für alle daraus entstehenden Ansprüche und Kosten.**

**WICHTIG ZU WISSEN:**

**ZWEITWOHNSITZ-VORAUSSETZUNGEN**

**Die Vermietung erfolgt ausschließlich als befristete Kurzzeitmiete eines berufsbedingen Aufenthalts in Wien für mindestens 1 und maximal 6 Monate. Eine Anmeldung als Hauptwohnsitz ist nicht möglich. Eine Verlängerung des Mietverhältnisses über die vereinbarte Höchstmietdauer von 6 Monaten hinaus ist nicht möglich und wird aus den zugrunde gelegten gesetzlichen Rahmenbedingungen ausgeschlossen.**

**DIE LAGE:**

Folgende öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der näheren Umgebung:

Bus 13A, Nachtbus N71, Straßenbahnlinie 2, U-Bahn-Linien: U2 und U6

Der Bezirk Josefstadt (1080 Wien), befindet sich in innerstädtischer Lage mit urbanem und gewachsenem Wohnumfeld.

Nahversorgung: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Geschäfte des täglichen Bedarfs in

der näheren Umgebung.

Gastronomie: Zahlreiche Cafés, Restaurants und kleinere Lokale in Gehweite.

Gesundheitsversorgung: Arztpraxen, therapeutische Einrichtungen und Apotheken im direkten Umfeld.

Freizeit und Kultur: Gute Erreichbarkeit von Parks, kulturellen Einrichtungen und dem Theater in der Josefstadt.

**Ihr Zuhause auf Zeit in einer der schönsten Gegenden Wiens**

Ob für einen beruflichen Aufenthalt, ein zeitlich begrenztes Wohnprojekt oder einen längeren Besuch in Wien – diese charmante Altbauwohnung bietet den idealen Rahmen für komfortables Wohnen auf Zeit. Die Kombination aus klassischem Wiener Altbau, großzügigen Räumlichkeiten, vollständiger Möblierung und einer sonnigen Terrasse macht dieses Apartment zu einem besonderen Rückzugsort mitten in der Josefstadt.

**Einziehen, ankommen und Wien genießen!**

**Sollten Sie Interesse an diesem Angebot haben, bitten wir Sie, mit Frau Doris Rotschopf unter rotschopf@immobilien-rot.at oder +43 664 302 30 53 Kontakt aufzunehmen.**

**Datenschutz-Grundverordnung, 25. Mai 2018:** Ihre personenbezogenen Kundendaten werden von uns zum Zwecke der Vertragserfüllung erfasst, gespeichert und verarbeitet.

Aufgrund einer gesetzlichen Ausnahme besteht keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises.

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 <250m
Apotheke <250m

Klinik <250m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <250m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <250m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap