Cityflair trifft Wohnkomfort | 5 Zimmer mit Terrasse nahe Schwedenplatz und Donaukanal



Objektnummer: 7398/2026023503

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	114,86 m²
Nutzfläche:	120,53 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Gesamtmiete	2.400,00 €
Kaltmiete (netto)	2.181,82 €
Kaltmiete	2.181,82 €
USt.:	218,18 €

Infos zu Preis:

Gesamtmiete inkl. Betriebskosten; Strom und Gas extra.

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Ari Abramov

Hösch Immobilien GmbH























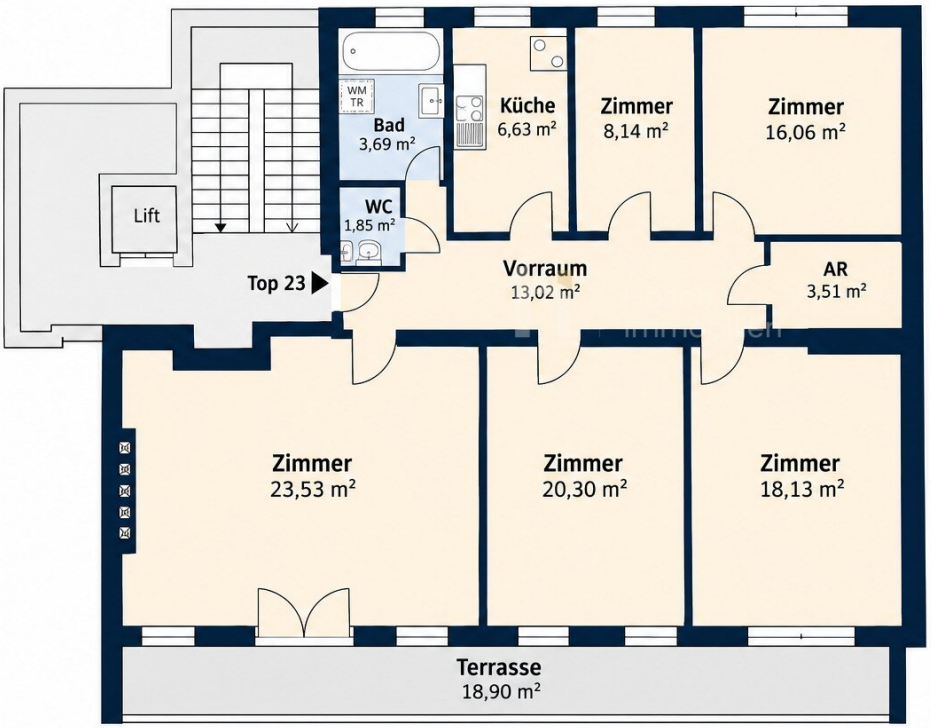






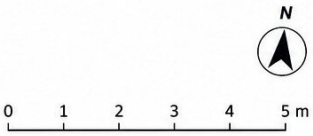


VERKAUFSPLAN



Top 23

ÜBERSICHT	
Vorraum	13,02 m²
Zimmer	23,53 m²
Zimmer	20,30 m²
Zimmer	18,13 m²
Küche	6,63 m²
Zimmer	8,14 m²
Zimmer	16,06 m²
Bad	3,69 m²
WC	1,85 m²
Abstellraum (AR)	3,51 m²
Wohnnutzfläche	**114,86 m²**
Terrasse	18,90 m²



Objektbeschreibung

Großzügige 5-Zimmer-Wohnung mit Terrasse | Zentrale Lage nahe der Wiener Innenstadt

LAGE

Die Wohnung befindet sich in der **Ferdinandstraße 6 im 2. Wiener Gemeindebezirk Leopoldstadt**, in einer besonders zentralen Wohnlage unweit der Wiener Innenstadt.Die unmittelbare Nähe zum **Schwedenplatz, Donaukanal und Karmeliterviertel** verbindet urbanes Wohnen mit einem vielfältigen Freizeit- und Gastronomieangebot. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung.

Die **U-Bahn-Linien U1 und U4 sowie die Straßenbahnlinie 2** bieten eine ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung. Die Wiener Innenstadt ist bequem zu Fuß erreichbar, während der nahegelegene Donaukanal zusätzliche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung bietet.

BESCHREIBUNG

Großzügig wohnen in bester Innenstadtlage: Diese **5-Zimmer-Wohnung** in der Leopoldstadt überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine großzügige Freifläche. Rund **115 m² Wohnfläche**, fünf separat begehbare Zimmer, eine separate Küche und eine **18,90 m² große Terrasse** bieten vielseitige Wohnmöglichkeiten.

Die Wohnung befindet sich im **3. Obergeschoss eines Hauses mit Lift**. Die großzügig geschnittenen Zimmer ermöglichen eine flexible Nutzung als Wohn-, Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Eine separate Küche, ein Badezimmer, ein getrennt begehbares WC sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen das Raumangebot.

Besonders hervorzuheben ist die **großzügige Terrasse**, die zusätzlichen Freiraum mitten in der Stadt bietet.

RAUMAUFTEILUNG

- Vorraum mit ca. 13,02 m²

- Fünf separat begehbare Zimmer mit ca. 8 bis 24 m²

- Separate Küche mit ca. 6,63 m²
- Badezimmer und separates WC
- Abstellraum mit ca. 3,51 m²
- Terrasse mit ca. 18,90 m²

HIGHLIGHTS der Wohnung

Die Wohnung zeichnet sich durch ihre **großzügige Raumaufteilung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten** aus. Sämtliche Zimmer sind separat begehbar, wodurch sich die Wohnung sowohl für Familien als auch für Studenten-WGs unter einem Dach eignet.

- 5 separat begehbare Zimmer
- Großzügige Terrasse mit 18,90 m²
- Lift im Haus
- **5. Obergeschoss mit Lift**
- **Zentrale Lage** nahe Schwedenplatz, Donaukanal und Wiener Innenstadt

MIETE UND KONTAKT

Monatliche Gesamtmiete: EUR 2.200,00 inklusive Betriebskosten. Strom und Gas sind zusätzlich nach Verbrauch zu bezahlen. Die Wohnung wird **auf drei Jahre befristet** vermietet und für den Mieter provisionsfrei angeboten.

Für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung erreichen Sie **Ari Abramov, B.A.** unter **+43 676 844 403 202**.

Wir freuen uns darauf, Ihnen die Wohnung persönlich zu zeigen.

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.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.