

**Eleganz trifft Raum: Stilvolle Wohnung in begehrter
Währinger Bestlage! - derzeit in Renovierung!**



Objektnummer: 5972

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien, Alsergrund
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	160,56 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 105,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,75
Gesamtmiete	2.948,72 €
Kaltmiete (netto)	2.249,45 €
Kaltmiete	2.680,65 €
Betriebskosten:	378,23 €
USt.:	268,07 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Deniz Canakli

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9
1010 Wien

T +43 1 3614014
H +43 660 3285843

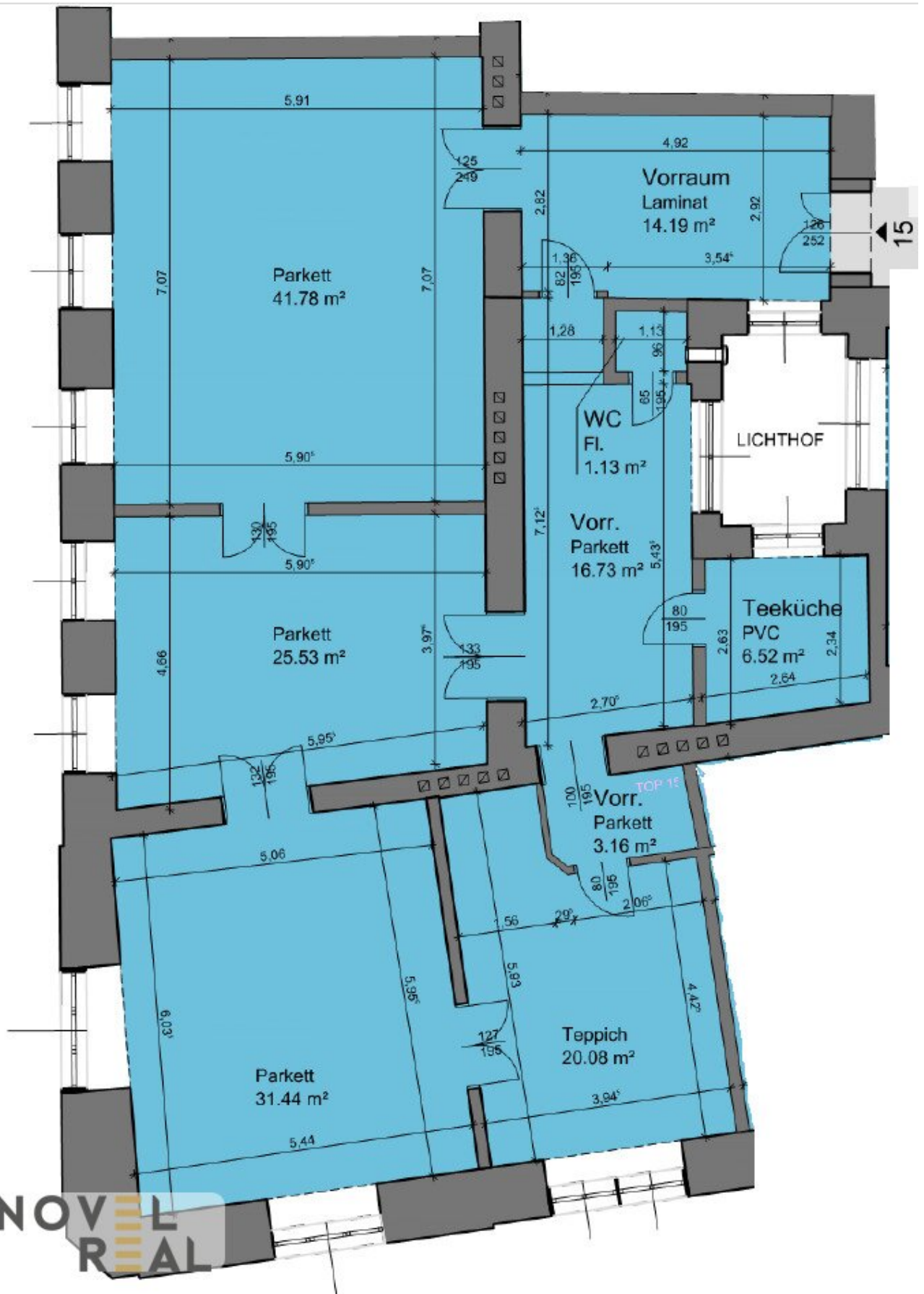
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

In einem charmanten Stil- Altbau mit hohen Räumen und eleganten Flügeltüren erwartet Sie eine zentral gelegene, großzügige 4-Zimmer-Wohnung, die derzeit umfassend renoviert wird und in sechs Monaten in neuem Glanz erstrahlt.

Die Wohnung beeindruckt durch ihre durchdachte Raumgestaltung, welche Komfort und Funktionalität harmonisch verbindet. Schon beim Betreten empfängt der Vorraum mit einem einladenden Ambiente, das Platz für eine stilvolle Garderobe oder eine charmante Sitzgelegenheit bietet. Von hier aus eröffnen sich die Wege zu den verschiedenen Bereichen des Wohnens.

Der zentrale Wohnraum erstreckt sich über eine großzügige Fläche und lädt mit seinen vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten zum individuellen Einrichten ein. Ob eine offene Wohnküche oder ein behaglicher Wohnbereich mit integriertem Essplatz – hier finden Ihre Ideen den idealen Rahmen. Ergänzt wird dieser Raum durch einen angrenzenden Vorratsbereich, der sich optimal als Abstellraum oder begehbare Kleiderschrank nutzen lässt.

Die moderne Küche ist kompakt und funktional, zugleich aber so gestaltet, dass das Kochen zum Vergnügen wird. Direkt neben der Küche liegt ein weiteres Zimmer, das sich hervorragend als Schlafzimmer oder Arbeitsbereich eignet.

Ein zusätzliches Zimmer bietet die perfekte Basis für ein einladendes Schlafzimmer oder einen großzügigen Wohnbereich, geprägt von einer wohltuenden Atmosphäre, die Raum für Erholung und Entspannung schafft. Ein kleiner Vorratsraum sorgt hier für zusätzlichen Stauraum und hält Ordnung leicht zugänglich.

Besonders hervorzuheben ist ein geräumiger Bereich, der flexibel als Esszimmer, Gästezimmer oder als gemütliche Lounge genutzt werden kann. Der WC-Bereich ist geschmackvoll gefliest und bietet eine kompakte, zweckmäßige Sanitärausstattung.

Insgesamt präsentiert sich die Wohnung als großzügiger Lebensraum mit durchdachten, gut strukturierten Zimmern, die eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Lassen Sie sich inspirieren und gestalten Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen.

Fakten:

- Zimmer 4
- Vorraum 1

- WC-Bad
- Vorratsraum 2
- Küche

Hinweis:

- Die umfassende Renovierung der Wohnung wird aktuell durchgeführt, sodass sie in etwa sechs Monaten bezugsfertig sein wird.
- Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln.

Lage und Infrastruktur:

Die Währinger Straße liegt in einer der begehrtesten Gegenden Wiens, im 9. Bezirk, Alsergrund. Die Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur und ist ideal für ein urbanes Leben.

Verkehrsanbindung: Die U-Bahn-Station „Währinger Straße“ der Linie U6 sowie Straßenbahnen und Busse befinden sich in unmittelbarer Nähe. Dadurch sind wichtige Orte in Wien schnell und bequem erreichbar.

Umgebung: Die Gegend ist geprägt von charmanten Altbauten und einer lebendigen Atmosphäre. Zahlreiche Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten sorgen für ein abwechslungsreiches Angebot. Zudem sind bedeutende Universitäten und kulturelle Einrichtungen gut erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Studierende und Akademiker macht.

Freizeitmöglichkeiten: Grünflächen und Parks in der Umgebung bieten Raum für Erholung und Freizeitaktivitäten. Die Nähe zum Stadtzentrum ermöglicht zudem eine optimale Verbindung zwischen urbanem Leben und naturnaher Entspannung.

Die Kombination aus zentraler Lage, exzellenter Verkehrsanbindung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht die Währinger Straße 16 zu einem idealen Wohnort.

Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Mieter an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter hin.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Herrn Deniz Canakli telefonisch unter **+43 660 3285843** oder per E-Mail: **dc@novel-real.at**

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 <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap