

Dachgeschosswohnung - Erstbezug nach Generalsanierung



Objektnummer: 310980

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lambrechtgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1970
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,09 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Gesamtmiete	2.349,00 €
Kaltmiete (netto)	1.888,40 €
Kaltmiete	2.141,66 €
Betriebskosten:	207,39 €
Heizkosten:	207,34 €
Sonstige Kosten:	45,87 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Peter Krammer

BESTLIST Immobilien



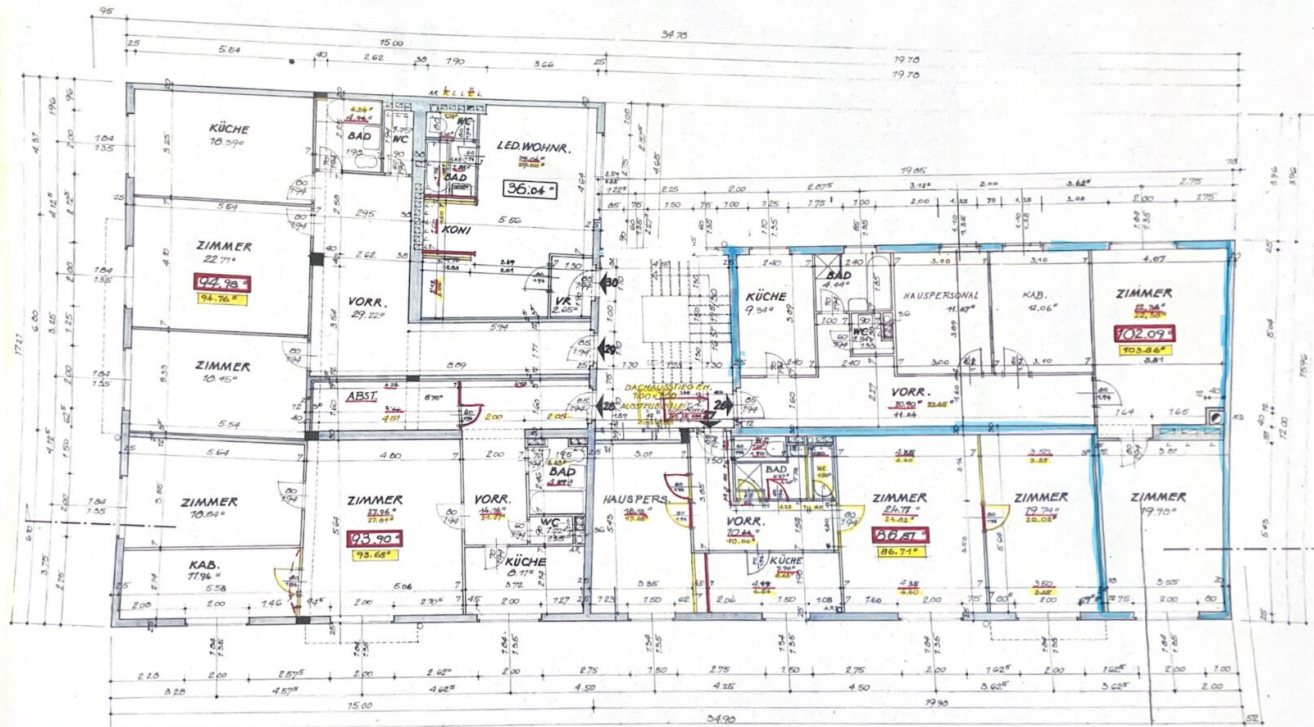




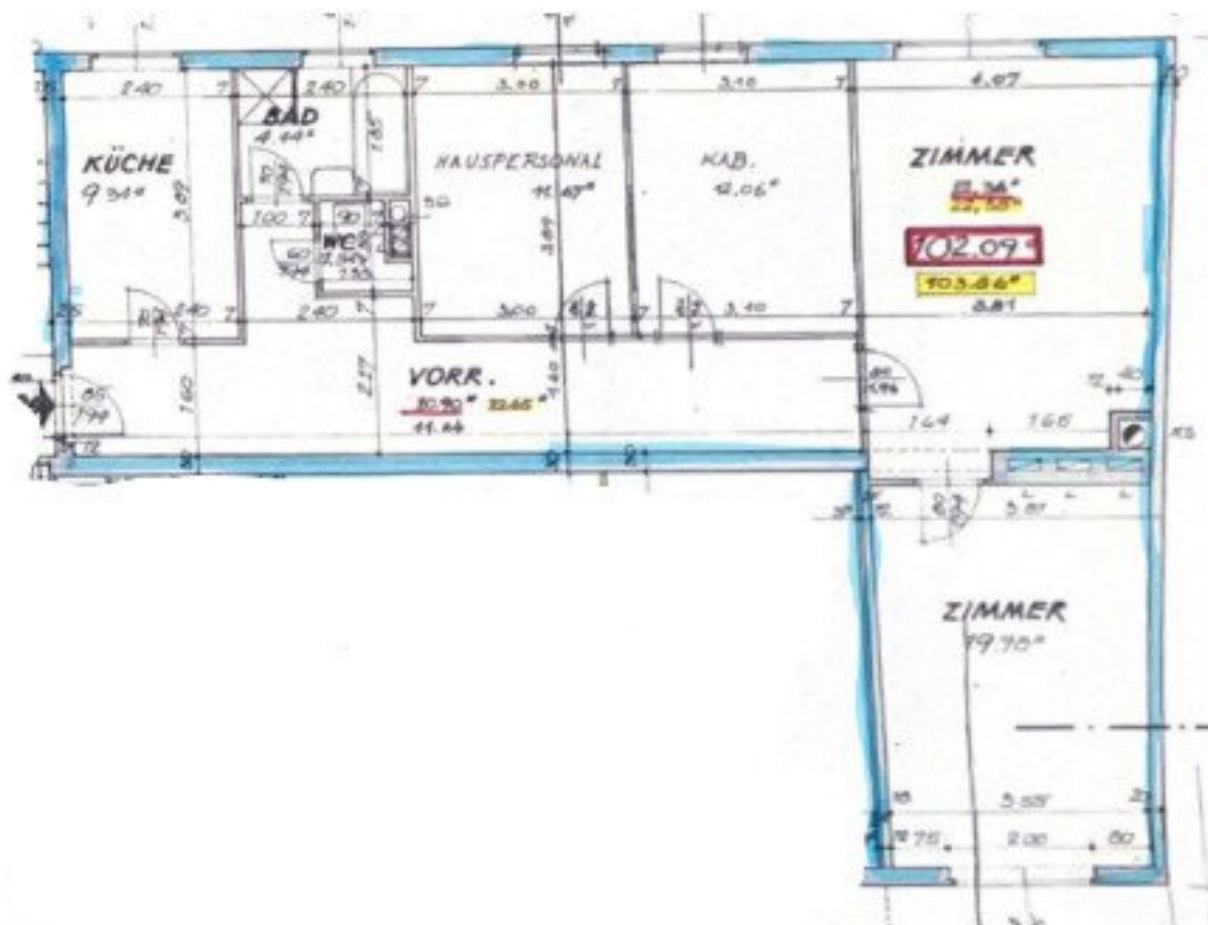


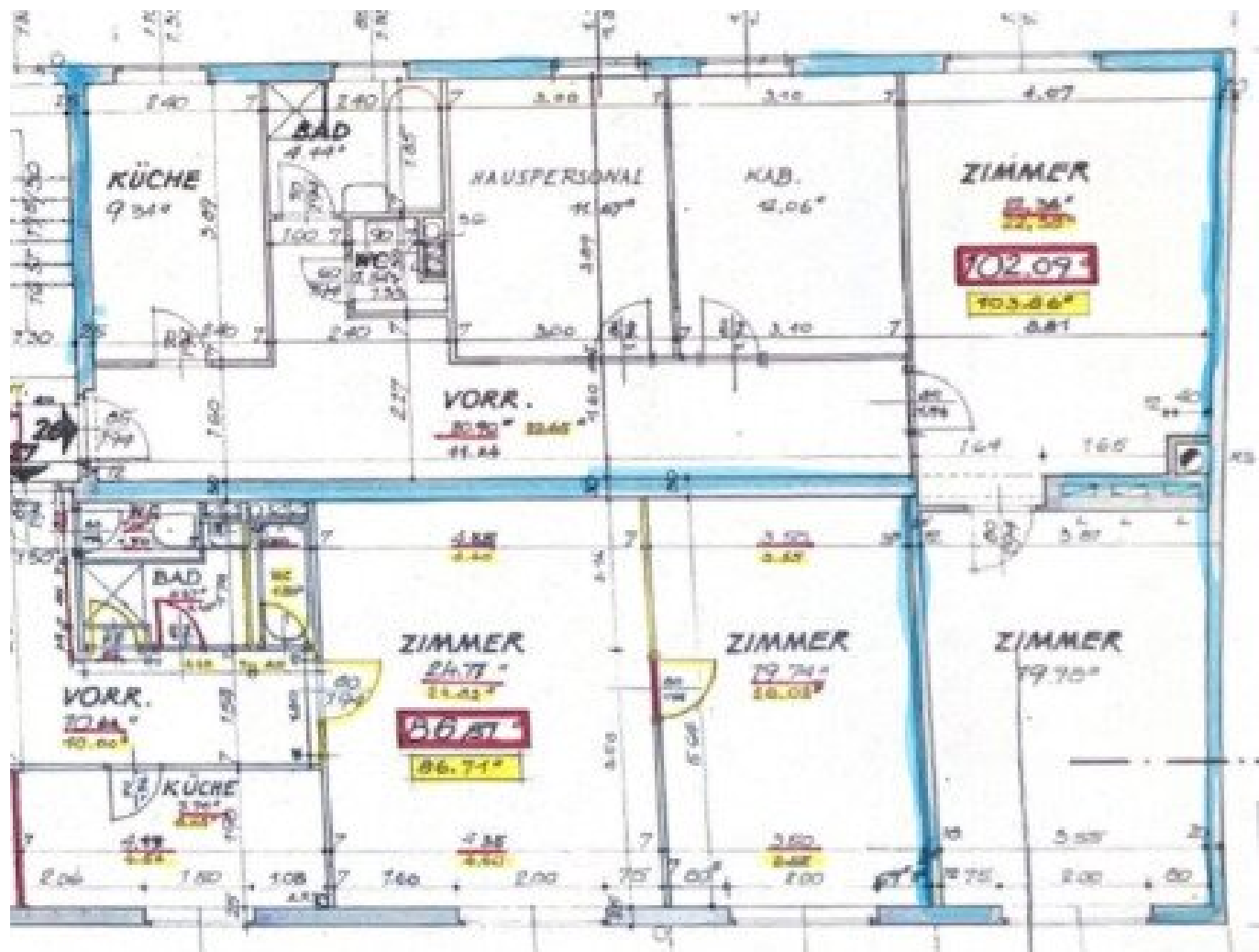






6. STOCK





Objektbeschreibung

Helle Dachgeschosswohnung im 4. Bezirk – Erstbezug nach Generalsanierung

Zur Vermietung gelangt eine großzügige 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung im 6. Liftstock, die 2025 umfassend generalsaniert wurde und nun erstmals bezogen werden kann.

Bis auf ein Zimmer, das zur Lambrechtgasse ausgerichtet ist, blicken alle Räume in den ruhigen Innenhof. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht, und durch die erhöhte Etagenlage eröffnet sich ein schöner Ausblick über den weitläufigen Innenhof.

Wohnungsdetails

- Wohnfläche: ca. 102 m²
- 4 Zimmer, davon 2–3 Schlafzimmer
- Separate, moderne Küche (ca. 9,3 m²) inkl. großem Designer-Kühlschrank, viel Stauraum und Platz für einen kleinen Küchentisch
- Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Regendusche, Doppelwaschbecken mit Unter- und Spiegelschrank, Designer-Fliesen, elektronischer Fußbodenheizung, Handtuchradiator sowie separatem Waschmaschinenplatz
- Separates WC mit elektrischer Fußbodenheizung, Handwaschbecken mit praktischem Unterschrank, besonderes Highlight: Japanische Komfort-Toilette mit optionaler Duschspülung
- Neuwertige Bodenbeläge, Fliesen in allen Räumen erneuert
- Beliebte Querlüftung möglich, alle Fenster mit 2-fach-Verglasung und Innenjalousien, serviciert
- Ausrichtung: Osten & Südwesten (Wohnzimmer) mit Ausblick

Weitere Highlights

- Erstbezug nach Generalsanierung 2025

- Trockener, geräumiger Keller
 - Fahrradabstellraum
 - Liftstock mit teils Weit- und Grünblick sowie schönem Altbaumbestand sichtbar
-
- Alle Räume mit großen Fenstern
 - Wohnung kurzfristig verfügbar, ready to move in, wird generalsauber übergeben
 - Befristung: 3–5 Jahre mit Verlängerungsmöglichkeit

Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in zentraler und dennoch sehr ruhiger Lage des 4. Bezirks (Wieden). Mehrere öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Gehminuten erreichbar:

- **U-Bahn:**
 - U1 Taubstummengasse – ca. 700 m (ca. 7 Gehminuten)
 - U4 Kettenbrückengasse (Naschmarkt) – ca. 800 m (ca. 8 Gehminuten)
- **Straßenbahn:**
 - Haltestelle Josef-Strauß-Gasse (Wiedner Hauptstraße) – ca. 250 m
 - Linien: 1, 62 sowie Badner Bahn
- **Bus:**
 - Linie 13A – ca. 150 m

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Rechtlicher Hinweis:

BESTLIST Immobilien ist eine Marke der Friends Immobilien List GmbH.

Die Vermarktung erfolgt im Namen und auf Rechnung der Friends Immobilien List GmbH,

FN 293044y, 2500 Baden, Vöslauer Straße 2, 2352 Gumpoldskirchen, Wiener Straße 11.

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 <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <250m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap