

**WOHNJUWEL IN BESTER LAGE DES 8. BEZIRKS -
STILVOLLE ALTBAUWOHNUNG MIT GROSSEM BALKON -
NÄHE PIARISTENKIRCHE**



Objektnummer: 4875

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Piaristengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Baujahr:	1912
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	186,30 m²
Gesamtfläche:	186,30 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	D 132,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,29
Gesamtmiete	3.950,00 €
Kaltmiete (netto)	3.175,80 €
Kaltmiete	3.590,91 €
Betriebskosten:	381,24 €
USt.:	359,09 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Melanie Ivancsics

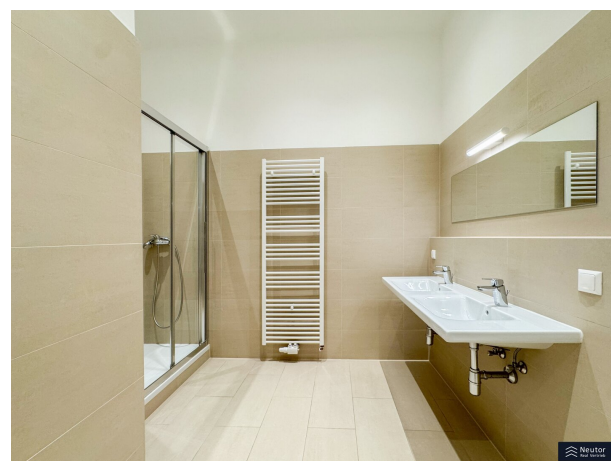
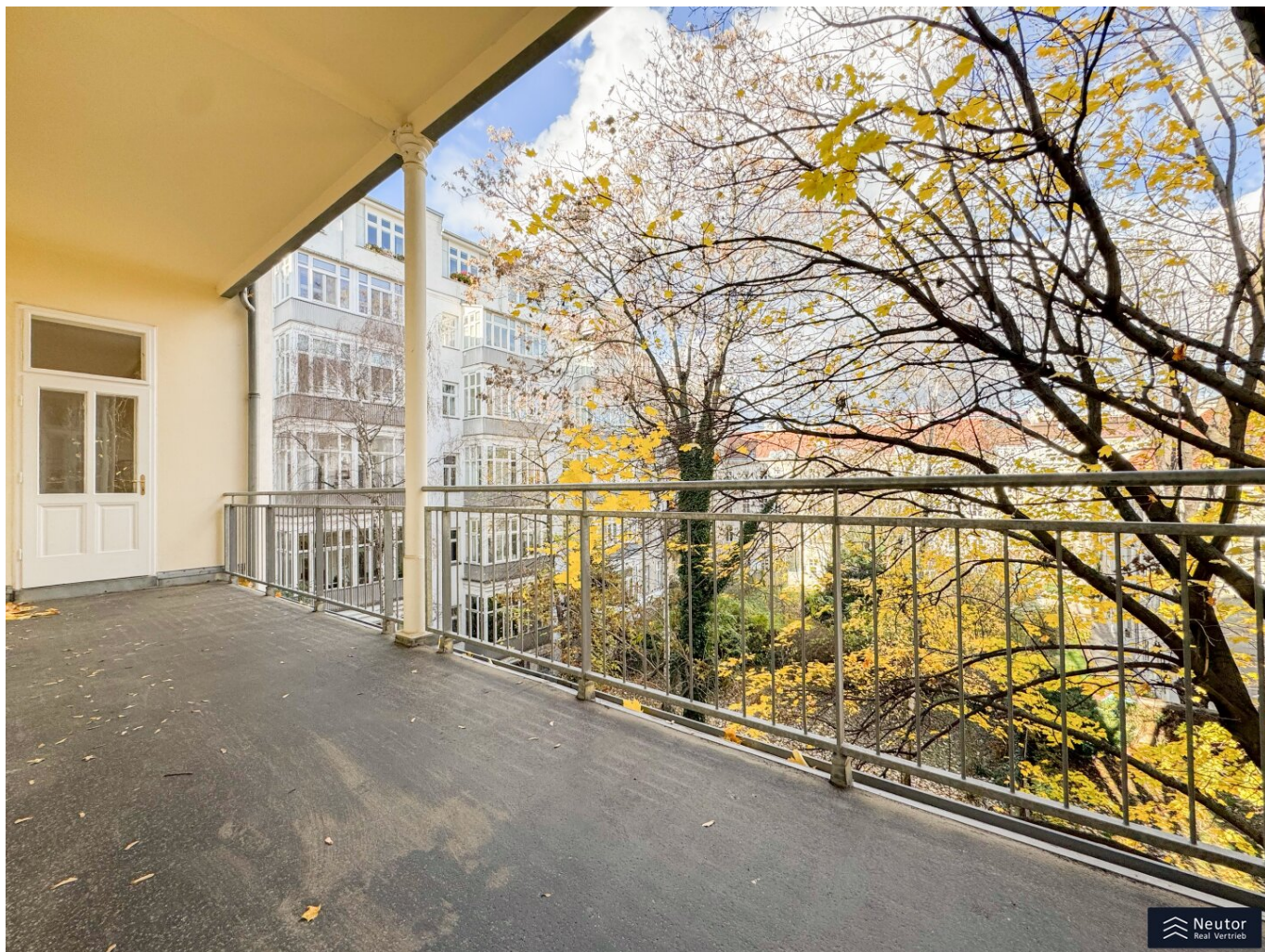
Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13 EG
1010 Wien

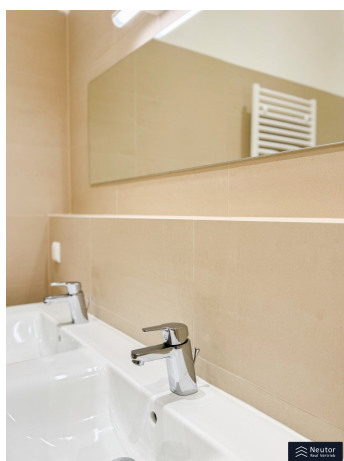
T +43 1 532 3730
H +4366488387556

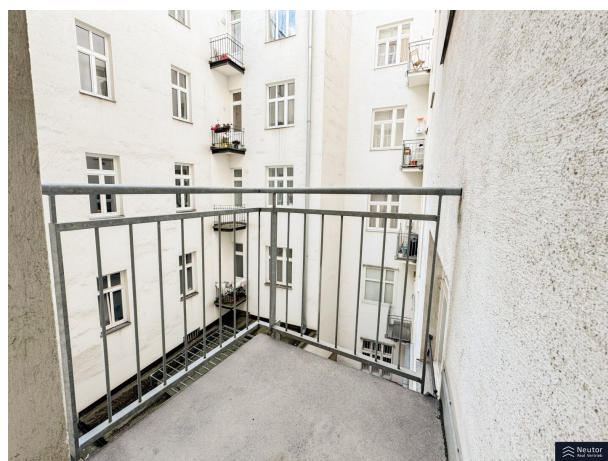




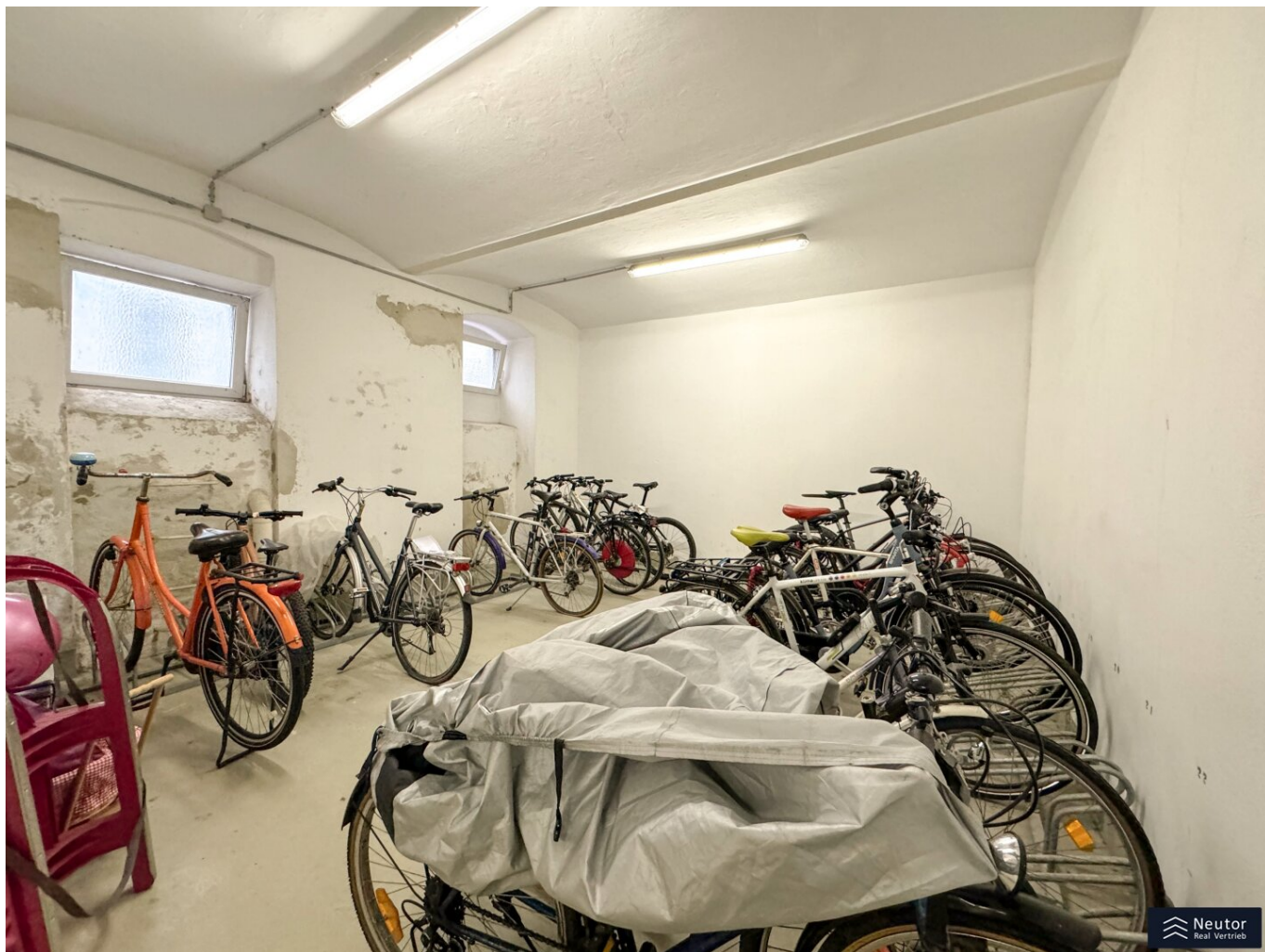


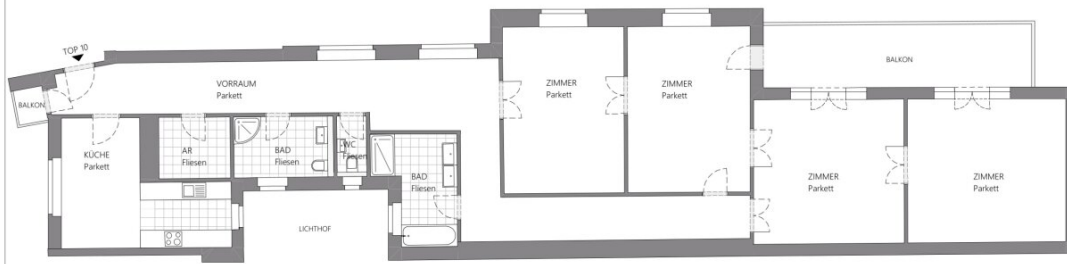












Objektbeschreibung

In einer der prestigeträchtigsten Lagen des 8. Bezirks präsentiert sich diese exklusive Altbauwohnung mit großzügigen fünf Zimmern und zwei Balkonen. Ein wahres Wohnjuwel, das klassischen Charme, zeitlose Eleganz und modernen Komfort auf höchstem Niveau vereint.

Eckdaten:

Nutzfläche: ca. 186,30 m²

Zimmer: 5

Bad: 2 - mit Badewanne und Dusche

WC: 2 - 1 separat

Küche: Einbauküche

Stockwerk: 1. OG

Heizung: Gasetagenheizung

Lift: ja

Keller: ja

Mietdauer: 5 Jahre 1 Monat

Beschreibung:

Schon beim Eintreten empfängt Sie zur Linken ein großzügiger Vorraum, der den eleganten Charakter der Wohnung eindrucksvoll widerspiegelt.

Zur Rechten befindet sich der erste von zwei Balkonen, während sich gegenüber des Eingangsbereichs der Küchen- und Essbereich eröffnet, welcher mit seiner edlen Einbauküche und zwei gegenüberliegenden Fenstern ein einladendes Ambiente schafft. Hier verbindet sich stilvolles Design mit funktionaler Raffinesse - ein perfekter Ort für Genussmomente und Geselligkeit.

Entlang des weitläufigen Gangs liegen rechterhand ein großzügiger Abstellraum, ein separates WC, sowie eines der beiden stilvoll ausgestatteten Badezimmer. Dieses Badezimmer überzeugt mit hochwertiger, moderner Verfliesung und verfügt über eine komfortable Dusche sowie ein weiteres WC. Hier fügt sich zudem der Waschmaschinenanschluss ästhetisch in das Gesamtbild ein.

Der ruhige hintere Teil der Wohnung umfasst vier separat begehbare Zimmer, deren durchdachte Anordnung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Ob als Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer - jeder Raum lässt sich ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen gestalten. Drei der Zimmer verfügen über direkten Zugang zum absoluten Highlight der Wohnung: einem außergewöhnlich großzügigen Balkon, der sich harmonisch zum traumhaften Innenhof hin öffnet. Dieser besondere Außenbereich bietet ausreichend Raum für Ihre Ideen: von einer stilvollen Lounge-Zone bis hin zu einem liebevoll gestalteten urbanen Gartenparadies.

Komplettiert wird dieses exquisite Wohnensemble durch ein weiteres, hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne, Walk-In Dusche und Doppelhandwaschbecken. Die hochwertige Ausstattung, moderne Fliesen, sowie ein Fenster, welches für angenehme Belüftung sorgt, machen dieses Badezimmer zu einer stilvollen Wellness-Oase.

In der exklusiven Piaristengasse gelegen, bietet diese Wohnung nicht nur außergewöhnliche Wohnräume, sondern auch ein Umfeld, das Tradition, Stil und Lebensqualität widerspiegelt. Hier verbindet sich urbaner Komfort mit historischer Eleganz - ein Wohngefühl, welches in Wien nur selten zu finden ist.

Kosten:

Monatliche Bruttomiete: € 3.968,08 inkl. Betriebskosten und USt.

Kaution: € 11.908,-

Mietdauer : 5 Jahre 1 Monat

Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen Wiens - nur einen Steinwurf vom 1. Bezirk entfernt, dem Herzen der Stadt. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie das majestätische Wiener Rathaus, welches durch die U-Bahn-Station **Rathaus (U2)** einen direkten Anschluss zum Karlsplatz bietet. Ebenfalls in unmittelbarer Nähe befindet sich das Schottentor - ein zentraler Verkehrsknotenpunkt, der u.a. von zahlreichen Straßenbahnlinien (1, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 71, D) profitiert und Sie schnell und bequem zu beliebten Plätzen der Stadt bringt. In der nur wenige Schritte entfernt gelegenen Alser Straße finden Sie eine Vielzahl an Boutiquen, Feinkostläden und Supermärkten für den täglichen Bedarf. Zahlreiche Cafés, Restaurants und Bars laden zu entspannten Stunden oder geselligen Abenden ein. Theaterfreunde werden das berühmte Theater in der Josefstadt schätzen, das mit seinem abwechslungsreichen Programm begeistert. Am Wochenende lockt in einer benachbarten Gasse ein Bauernmarkt mit frischen Produkten und regionalen Köstlichkeiten. Für Naturliebhaber und Erholungssuchende bieten der Votivpark, der Florianipark und der idyllische Schönbornpark fußläufig Gelegenheit für entspannte Spaziergänge oder eine kleine Auszeit im Grünen.

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 <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap