

**EINZIGARTIGE ALTBAUWOHUNG IM LOFT STIL -
LICHTDURCHFLUTET - BALKON - EXKLUSIVE LAGE IM 7.
WIENER GEMEINDEBEZIRK -INNENHOFLAGE -
BARRIEREFREI MITTELS LIFT**



Objektnummer: 4897

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1850
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	131,00 m²
Nutzfläche:	131,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 121,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,11
Gesamtmiete	2.350,00 €
Kaltmiete (netto)	1.864,94 €
Kaltmiete	2.136,37 €
Betriebskosten:	229,81 €
USt.:	213,63 €
Provisionsangabe:	

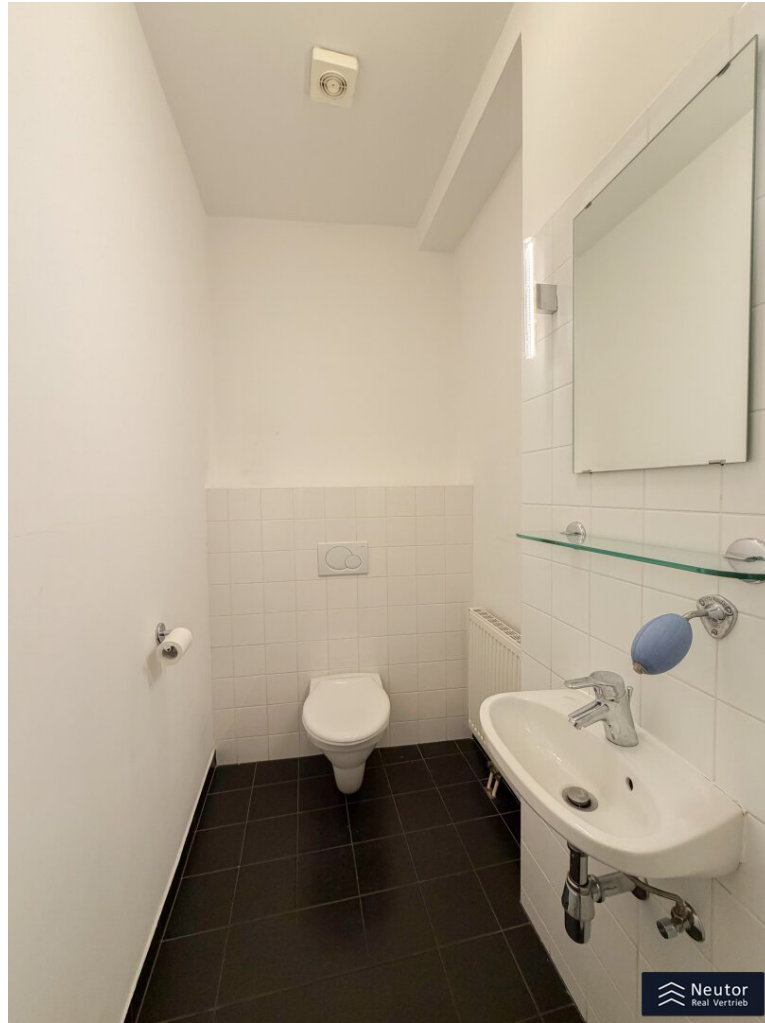
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

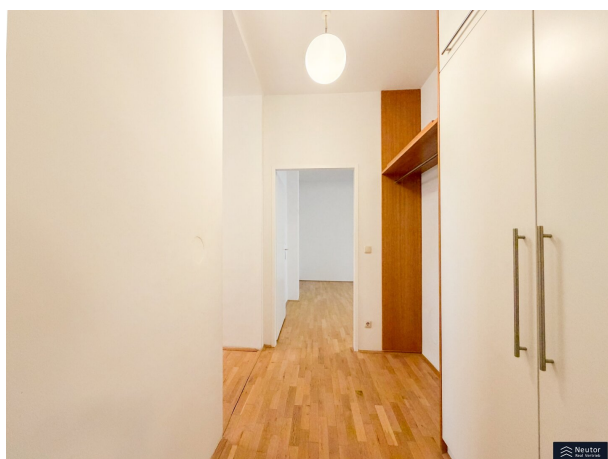
Ihr Ansprechpartner



Max Rathkolb











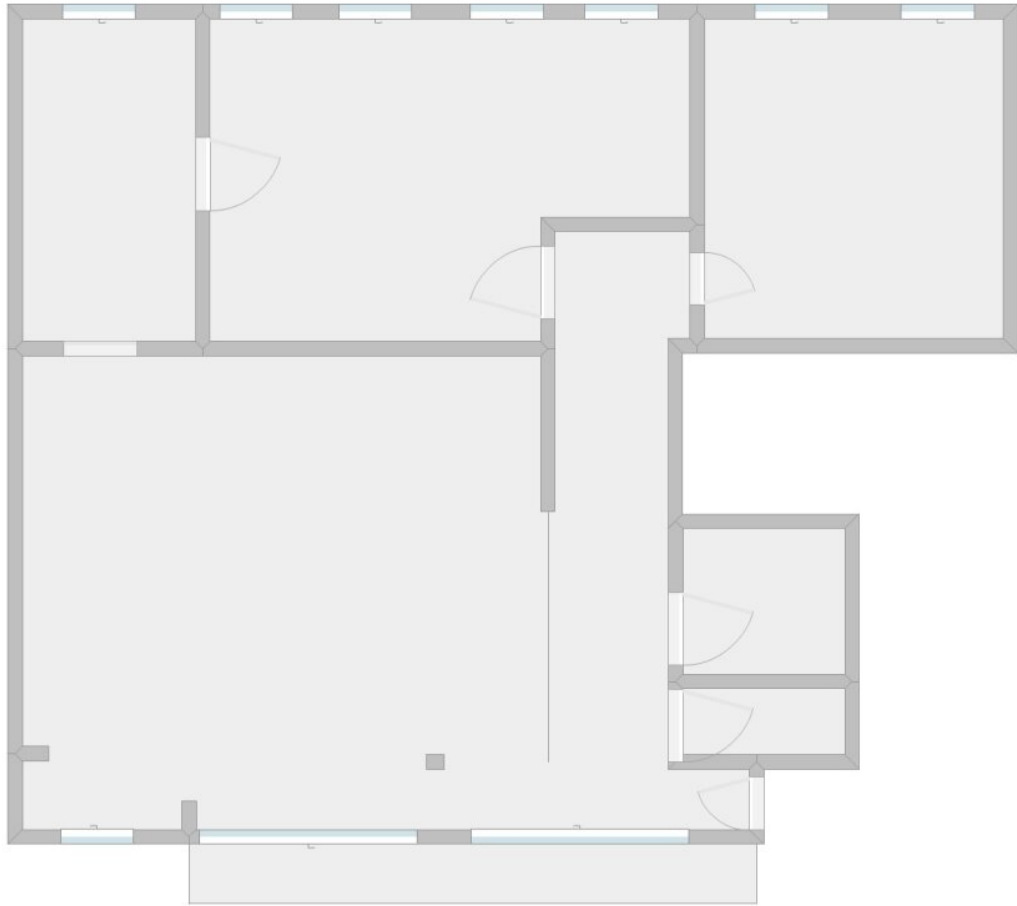












Objektbeschreibung

Zur Miete gelangt hier eine einzigartige 3-Zimmer-Altbauwohnung im Loft-Stil mit Balkon. Die Wohnung liegt in einer ruhigen Wohnstraße im Herzen des 7. Wiener Gemeindebezirks und bietet so die perfekte Kombination aus urbanem Flair und entspannter Wohnatmosphäre.

Beschreibung:

Diese stilvolle Altbauwohnung in ruhiger Innenhoflage verbindet klassischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Ein Lift sorgt für einen bequemen Zugang und unterstreicht den gehobenen Standard. Beim Betreten gelangen Sie in den kompakten Vorraum, welcher mittels Raumtrenner vom großzügigen und lichtdurchfluteten Wohnzimmer abgetrennt ist. Die weitläufige Fensterfront sorgt für viel Tageslicht und eine offene, einladende Atmosphäre. Hier finden sowohl eine komfortable Wohnlandschaft als auch ein Essbereich mühelos Platz. Vom Wohnzimmer gelangen Sie direkt auf den typisch wienerischen Balkon, welcher als Pawlatsche ausgebildet ist. Ein idealer Ort, um im Freien zu entspannen und die Ruhe zu genießen. Ein zentral gelegener Flur führt zu den weiteren Räumen: Ein separates WC mit Handwaschbecken bietet zusätzlichen Komfort, während das Badezimmer mit Badewanne, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss alle Annehmlichkeiten für den täglichen Gebrauch bereithält. Ein Einbauschränk am Gang sorgt für praktischen Stauraum. Am Ende des Flurs befinden sich zwei flexibel nutzbare Zimmer, ideal als Schlaf-, Kinder-, oder Arbeitszimmer. Beide Räume überzeugen durch ihre angenehme Größe und vielseitige Einrichtungsmöglichkeiten. Die großzügige Küche ist mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet, bietet viel Arbeitsfläche und Stauraum und eignet sich sowohl für den täglichen Gebrauch als auch für ambitionierte Hobbyköche. Klassische Altbaudetails treffen auf moderne Ausstattung und schaffen ein harmonisches Gesamtbild, ein besonderes Zuhause mit hoher Wohnqualität.

Eckdaten:

Nutzfläche: ca. 131 m²

Zimmer: 3

Küche: ja, vollausgestattet mit Waschmaschine- separat angelegt

Badezimmer: 1, mit Badewanne und Handwaschbecken

Balkon: ja, ausgerichtet in den Innenhof

Waschmaschinenanschluss: ja, im Bad und Küche

WC: 1, separat angelegt mit Handwaschbecken

Stockwerk: 3. Etage

Kellerabteil: ja,

Lift: ja

Fahrradabstellraum: ja,

Kosten:

Brutto-HMZ: € 2.400, - inkl. Betriebskosten und gesetzlicher USt.

Kaution: 3BMM

Provision: Keine

Lage + Infrastruktur:

Diese attraktive Wohnung liegt in perfekter innerstädtischer Lage. Nur eine Straße weiter lädt die Lerchenfelder Straße mit ihrem charmanten Mix aus kleinen Boutiquen, traditionellen Fachgeschäften, gemütlichen Cafés und einladenden Restaurants zum Bummeln und Verweilen ein. Am Ceija-Stojka-Platz bietet der wöchentliche Bauernmarkt frische, regionale Produkte. Grünflächen und Erholungsräume befinden sich in unmittelbarer Nähe: Der Josef-Strauß-Park und der beliebte Volksgarten bieten ideale Möglichkeiten zum Spazieren, Entspannen und Sporttreiben. Die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet: Die U-Bahn-Linie U6 Station Thaliastraße, die Straßenbahnlinien 2, 5 und 46 sowie die Buslinien 13A, N46, N8 und N71 sind fußläufig erreichbar. Mit den Linien 2 und 46 erreichen Sie schnell den Ring und die U3-Station Volkstheater.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

Der Grundriss dient nur als Skizze und stellt keine verbindliche Aussage dar.

Die in diesem Dokument enthaltenen Texte, Visualisierungen und Staging-Darstellungen dienen ausschließlich der Illustration. Sie wurden teilweise mithilfe von KI erstellt und stellen keine verbindliche Aussage über Ausstattung, Zustand oder Bebaubarkeit dar.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap