

**Historischer Charme trifft großzügige Familienwohnung
mit Terrasse in Bestlage - Nähe Arenbergpark**



Große Terrasse_KI_generiert

Objektnummer: 1976/41

Eine Immobilie von von Merveldt Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien, Landstraße
Baujahr:	1906
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	155,87 m ²
Nutzfläche:	178,09 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	8,00 m ²
Gesamtmiete	3.120,00 €
Kaltmiete (netto)	2.572,04 €
Kaltmiete	2.836,37 €
Betriebskosten:	240,42 €
USt.:	283,63 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

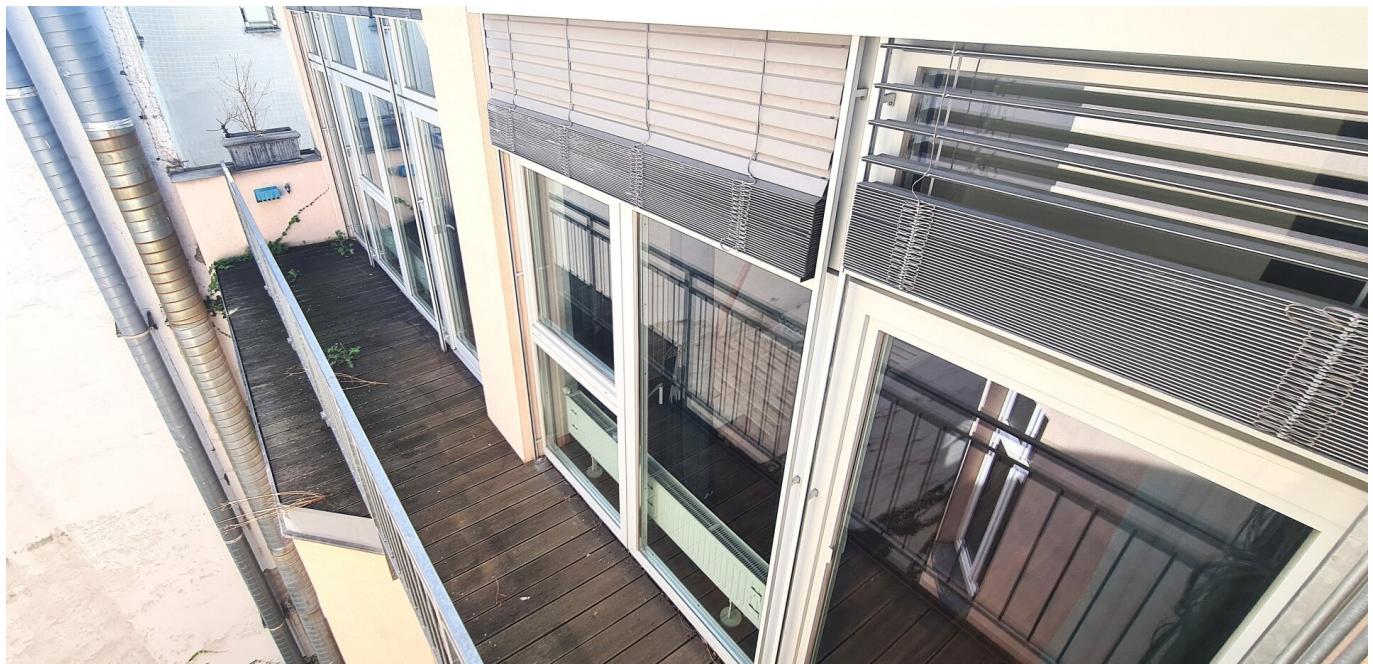


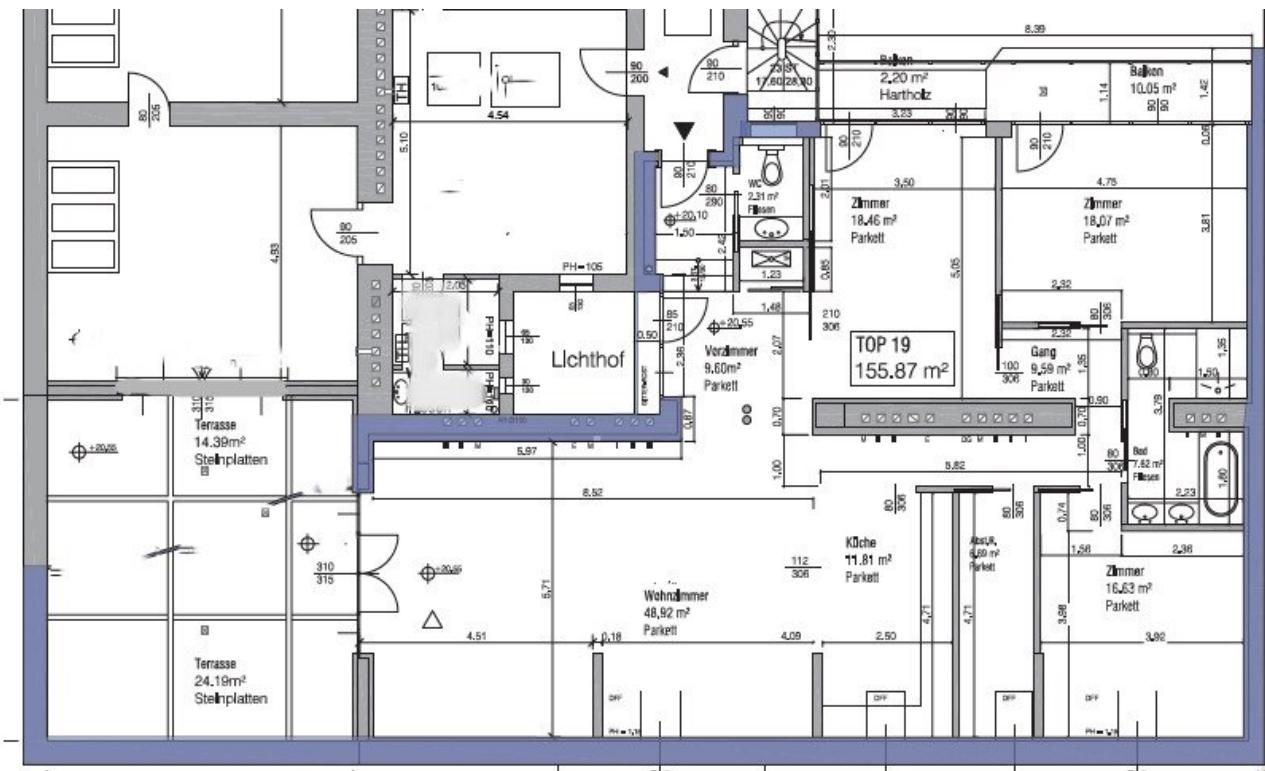
Ursula von Merveldt

von Merveldt Immobilien e.U.









Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer großzügigen Familienwohnung mit zwei Terrassen in fußläufig zum beliebten Arenbergpark!

In einem **prachtvollen Spätgründerzeithaus** aus dem Jahr 1906 liegt ihre großzügige Dachgeschoßwohnung, die historischen Charme mit modernen Wohnkomfort vereint. Gleich beim Eintreten in Ihre Wohnung eröffnet sich Ihnen ein **lichtdurchfluteter Wohnraum** mit einer vollausgestatteten **Wohnküche**. Vom Wohnraum gelangen Sie auf die sonnige, **westlich ausgerichtete Terrasse**.

Die Nebenräume teilen sich über einen schmalen Gang im hinteren Teil der Wohnung ab. Egal ob Sie Platz für einen **Home Office Bereich** benötigen oder **drei Schlafräume** hier finden Sie ausreichend Möglichkeiten. Von zwei der Nebenräume gelangen Sie auf die **weitere, langgestreckte**, aber feine **Terrasse** mit Blick in den ruhigen Innenhof.

Auf der westlichen Seite der Wohnung befindet sich ein weiterer Raum. Anschließend an diesen liegt ein Schrankraum, mit Waschmaschinenanschluss und viel Stauraum. Das **große Familienbad** mit Wanne, Dusche, WC & Doppelwaschbecken bietet stressfreie Abläufe im Alltag der Familie. Das im Eingangsbereich zur Verfügung stehende **separate Gäste WC** toppt dieses Angebot noch.

Die Wohnung ist lichtdurchflutet und bietet außergewöhnlich große Räumlichkeiten.

Kosten-Details:

- Nettomiete € 2.836,37 + € 283,63 10% MwSt. = **€ 3.120,00**
- Einmal-Zahlungen: 3BMM-Kaution: **€ 9.360,- inkl. MwSt.**
- Provision: **KEINE** - Provision bezahlt gemäß Erstauftragsgeberprinzip der Auftraggeber = Vermieter
- Verbrauchskosten wie Heizung, Strom und Internet sind vom Mieter separat zu tragen

Extra Schmankerl:

Sie benötigen noch mehr Räumlichkeiten für ein Atelier, Büro oder Ihre jugendlichen Familienmitglieder im selben Haus? **Dann mieten Sie doch einfach das nebenliegende Top mit rund 93m², 2 Zimmern, Küche, Bad noch dazu.** Zu den Konditionen gebe ich Ihnen gerne persönlich Auskunft.

Hinweis: Die Terrasse ist derzeit baulich noch mit der oben erwähnten Nebenwohnung verbunden und wird bei Anmietung auf Wunsch baulich separiert. So kann die Nachbarwohnung nicht auf Ihre Terrasse gelangen! Das Terrassenfoto wurde zur Veranschaulichung KI generiert.

Die Lage ist eine der besten Lagen im Bezirk. Nur wenige Schritte und Sie befinden sich im beliebten Arenbergpark, wo sich bei schönem Wetter die Menschen treffen und die Hunde ihren eigenen Auslauf genießen können. Rundum stehen Ihnen diverse Nahversorger zur Verfügung. Durch den perfekten Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel in Fußdistanz wie z.B. die Straßenbahn 71 am Rennweg oder die U3 Rochusgasse und einige mehr gelangen Sie schnell ans Ziel. Hoch gelobte Kindergärten und Schulen stehen im Bezirk zur Auswahl uns sind auch teils fußläufig erreichbar.

Besichtigungen:

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigen Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden.

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers bzw. der Hausverwaltung. Irrtum vorbehalten. Die Angaben wurden von mir kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand muss ich allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Immobilienmakler nicht wie üblich als Doppelmakler laut § 5 Abs. 3 MaklerG tätig ist, sondern nur für den Vermieter.

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.

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 <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 <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap