

360 TOUR // GENERALSANIERTE DESIGN-ALTBAUWOHNUNG



Objektnummer: 18525

Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	200,00 m²
Nutzfläche:	200,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Gesamtmiete	3.999,12 €
Kaltmiete (netto)	3.450,00 €
Kaltmiete	3.949,20 €
Betriebskosten:	397,81 €
USt.:	49,92 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

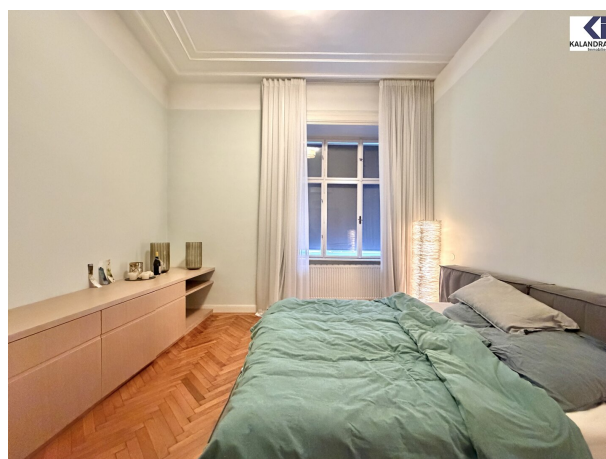


Mag. Robin Kalandra

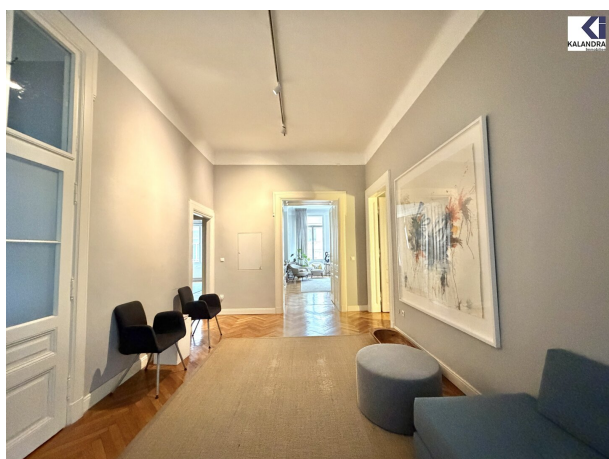
KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.
Franz Josefs Kai 33 /6
1010 Wien



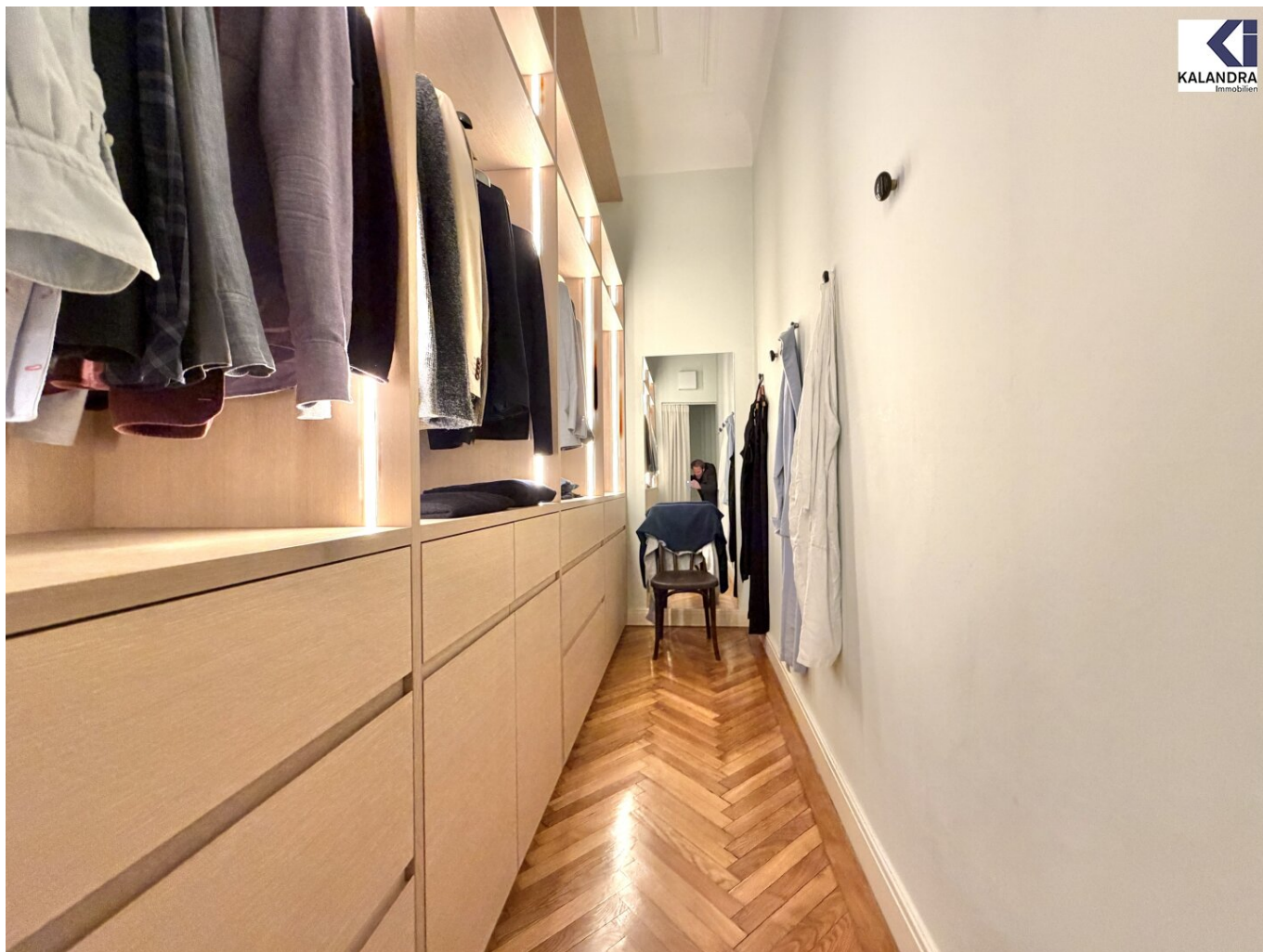


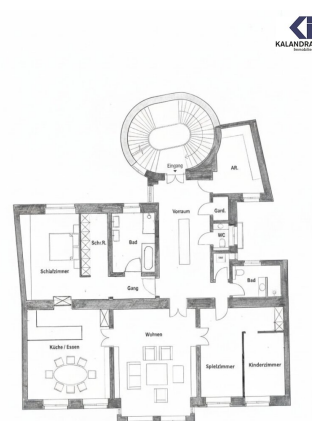
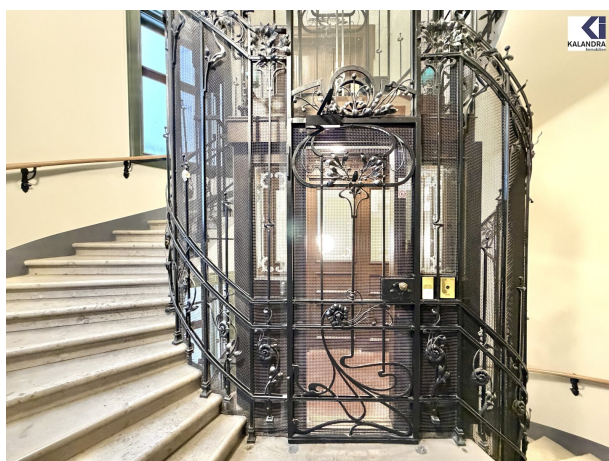






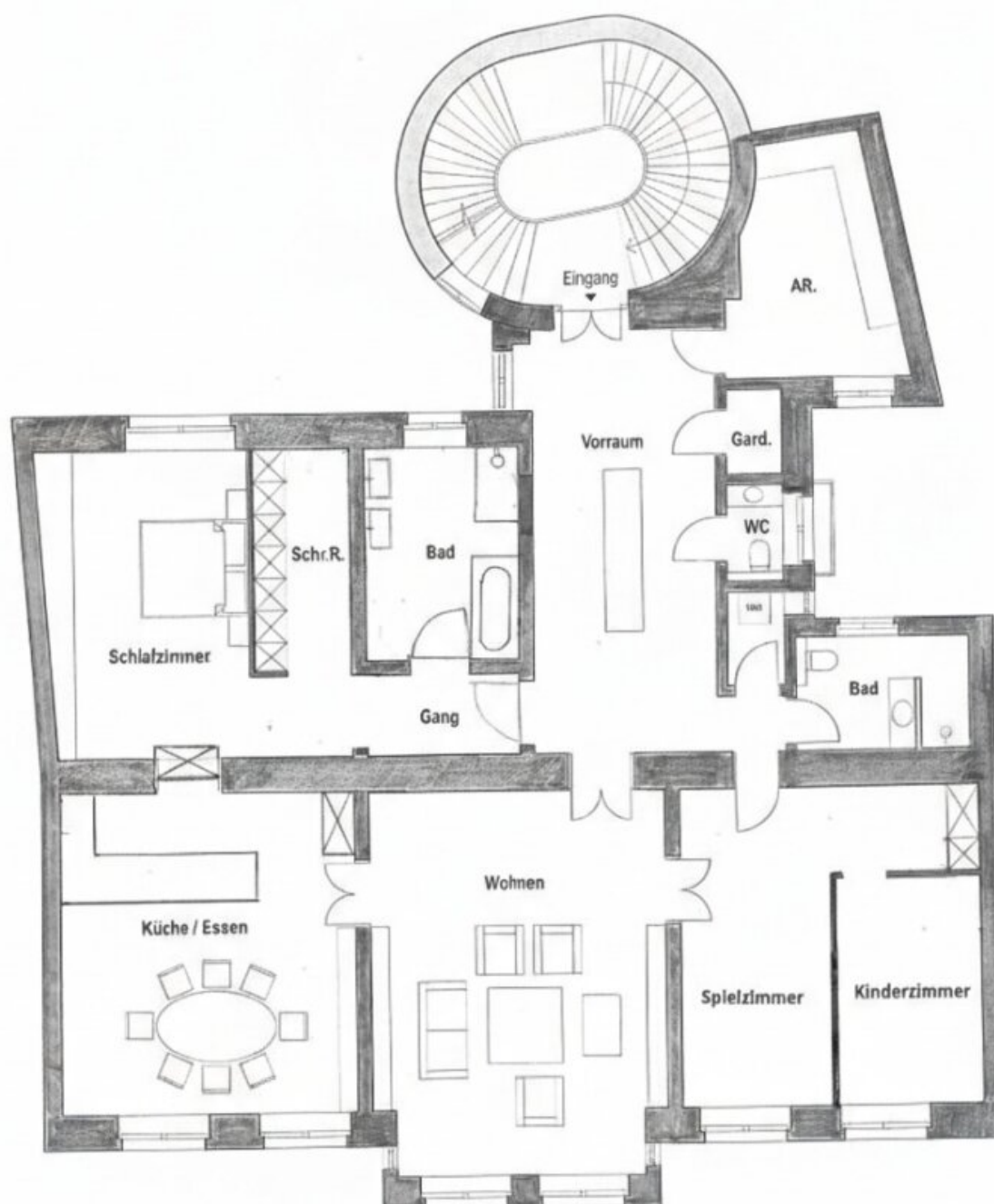








KALANDRA
Immobilien



Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten innerstädtischen Wohngegenden gelegen, verbindet diese außergewöhnliche Wohnung urbanes Flair mit höchster Lebensqualität. Die ruhige und dennoch zentrale Lage bietet fußläufige Erreichbarkeit zu erstklassigen Restaurants, Boutiquen und kulturellen Einrichtungen. Historischer Charme trifft hier auf moderne Infrastruktur und ein urbanes Lebensgefühl.

Raumaufteilung

- **Vorraum** mit Garderobe
- **Großzügiger Wohnsalon** als repräsentativer Mittelpunkt der Wohnung
- **Küche und Essbereich** mit ausreichend Platz für gesellige Runden
- **Master-Schlafzimmer** mit angrenzendem Schrankraum und en-suite **Badezimmer**
- Zwei weitere Zimmer – ideal als **Kinderzimmer** und **Spiel- oder Arbeitszimmer** nutzbar
- Zweites **Badezimmer** sowie separates **Gäste-WC**
- **sehr großer Schrankraum & Abstellraum (AR)** für zusätzlichen Stauraum

Ausstattung

im Jahr 2019 wurde ein neues (zweites) Bad mit Fussbodenheizung und eine neue Küche eingebaut. Der Umbau ist sehr hochwertig und beinhaltet auch eine Klimaanlage, ein Erco-Lichtsystem, Einbau-Bücherregale, einen Schrankraum, und einen komplett ausgestatteten sehr großen Abstellraum (links von der Eingangstür).

- Edle Parkettböden in den Wohn- und Schlafräumen
- Hochwertige Sanitärausstattung in beiden Badezimmern
- Großzügige Fensterflächen sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente
- Voll ausgestattete Küche mit modernster Technik

- Historischer Altbaucharme mit hohen Decken und stilvollen Details
- Schrankraum & Abstellraum mit hochwertigen Tischlereinbaumöbeln

Zuzüglich kann um ca EUR 300 für einen Garagenplatz in der Nähe (2min) angemietet werden, muss aber nicht in Anspruch genommen werden.

Beziehbar April 2026.

Infrastruktur

Die hervorragende Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und ausgezeichnete Gastronomie befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die zentrale Innenstadtlage ermöglicht zudem ein urbanes Lebensgefühl mit kurzen Wegen zu Kultur, Freizeit und Erholung.

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 <1.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m

Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap