

## **VDG18 - Lichtdurchflutete 3-Zimmer-DG-Wohnung mit Terrasse - TOP 36**



KI generierte Möblierung

**Objektnummer: 199397065**

**Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| Adresse                       | Van-der-Nüll-Gasse 18                    |
| Art:                          | Wohnung - Maisonette                     |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien                                |
| Baujahr:                      | 1900                                     |
| Zustand:                      | Erstbezug                                |
| Alter:                        | Altbau                                   |
| Wohnfläche:                   | 85,41 m <sup>2</sup>                     |
| Zimmer:                       | 3                                        |
| Bäder:                        | 1                                        |
| WC:                           | 2                                        |
| Terrassen:                    | 1                                        |
| Heizwärmebedarf:              | <b>D</b> 146,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>F</b> 3,40                            |
| Gesamtmiete                   | 2.139,00 €                               |
| Kaltmiete (netto)             | 1.709,66 €                               |
| Kaltmiete                     | 1.944,54 €                               |
| Betriebskosten:               | 234,88 €                                 |
| USt.:                         | 194,46 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                          |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Ing. Philipp Blaha















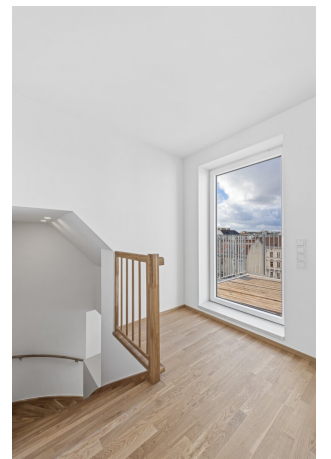












































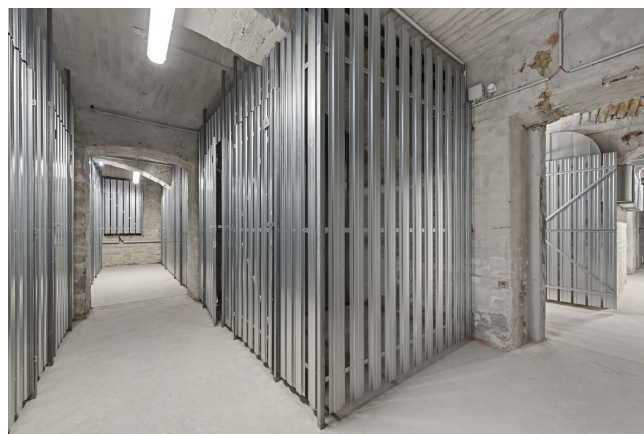
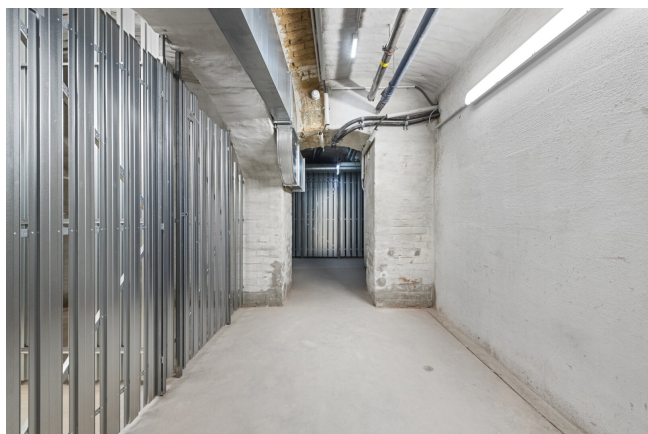
















## Objektbeschreibung

In einem bis ins Detail liebevoll revitalisierten Altbau gelangen **11 einzigartige Wohnungen zwischen ca. 30 und 85 m<sup>2</sup>** zum Verkauf – ein Ensemble, das **Wiener Wohnkultur** und **modernen Komfort** auf elegante Weise verbindet. Vier der Einheiten sind **neu errichtete Dachgeschosswohnungen**, die mit lichtdurchfluteten Räumen und urbanem Weitblick begeistern.

Das Gebäude wurde einer umfassenden Generalsanierung unterzogen: **zwei neue Dachgeschosse**, ein **Lift**, erneuerte **Fenster**, eine **sanierte Fassade** und ausgewählte Materialien formen ein harmonisches Gesamtbild, das den **Charme des Altbaus** respektvoll in die Gegenwart holt.

Im Inneren erwarten Sie **schlüsselfertige Wohnungen**, die mit attraktivem **Eichenparkett**, stilvoll verfliesen **Bädern** und **vollausgestatteten Küchen** ausgestattet sind. Die Dachgeschosswohnungen verfügen zusätzlich über **Klimaanlagen der Premium-Marke Daikin**, die auch an heißen Sommertagen für ein behagliches Wohnklima sorgen. Großzügige, jeweils den Wohnungen zugeordnete, **Kellerabteile** runden das Angebot ab.

Der erste Eindruck lässt sofort erkennen, mit welcher Sorgfalt dieses Projekt umgesetzt wurde: Ein **repräsentativer Entrée-Bereich** mit kunstvollen **Stuckelementen**, **indirekter Beleuchtung** und dezent untermalter **klassischer Musik** empfängt Bewohner und Gäste gleichermaßen stilvoll. Die Gemeinschaftsflächen sind mit **handverlegten Zementfliesen**, typisch für die Wiener Altbauära, gestaltet – ein Detail, das die besondere Atmosphäre des Hauses zusätzlich unterstreicht.

Dieses Objekt richtet sich an Käufer, die **Ästhetik**, **Qualität** und **ein außergewöhnliches Wohngefühl** suchen – ein Zuhause, das jeden Tag aufs Neue inspiriert.

Im Haus befinden sich zusätzlich **9 professionell betriebene Kurzzeitapartments**, die im Eigentum der Verkäuferin verbleiben und **bau- sowie gewerberechtlich ordnungsgemäß gewidmet** sind. Dieses Konzept wurde bewusst hochwertig umgesetzt und bringt für künftige Eigentümer eine Reihe an Vorzügen mit sich.

Die Kurzzeiteinheiten werden **sorgfältig betreut**, was bedeutet:

- **regelmäßige Reinigung**, die auch den Allgemeinbereichen zugutekommt
- **Verlässlich gewartete Technik** und ständige Beobachtung des Gebäudezustands
- Ein **erhöhtes Brandschutzniveau**, das baulich und sicherheitstechnisch über dem üblichen Standard liegt



- Ein **videoüberwachter Eingangsbereich**, der Sicherheit und Kontrolle gewährleistet
- Ein **modern ausgestatteter Getränke- und Snackautomat** im Erdgeschoss für zusätzlichen Komfort

Die Kurzzeitvermietung wird **diskret, organisiert und auf professionellem Niveau** geführt. Dadurch bleibt das Haus ruhig, gepflegt und in einem Zustand, der vielen herkömmlichen Wohnhäusern überlegen ist. Das Konzept fördert einen **ordnungsgemäßen, sauberen und repräsentativen Charakter** des gesamten Gebäudes – ein Vorteil, der sowohl Ihrer Wohnung als auch dem langfristigen Werterhalt zugutekommt.

Wenn Sie auf der Suche nach einem Zuhause sind, das **Charme, Qualität und ein außergewöhnliches Wohngefühl** vereint, dann laden wir Sie herzlich ein, diese besonderen Wohnungen persönlich kennenzulernen.

Wir stehen Ihnen **jederzeit für ein unverbindliches Gespräch**, weiterführende Informationen sowie **persönliche Besichtigungstermine** zur Verfügung.

Kontaktieren Sie uns – wir freuen uns darauf, Sie auf dem Weg zu Ihrer neuen Traumimmobilie zu begleiten.

## **Ihr Team von Real Construct Immobilien**

Fotos © RealAgency

Hinweis: Einige der Fotos wurden mit der Unterstützung von KI bearbeitet.

Die Dachgeschosswohnungen dieses Projektes stehen optional zur Vermietung:

TOP: 36

Geschoß: 1.DG + 2.DG (Maisonette-Wohnung)

Anzahl Zimmer: 3

Wohnfläche: 85,41 m<sup>2</sup>

Terrasse: 13,67 m<sup>2</sup>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <75m

Apotheke <75m

Klinik <75m

Krankenhaus <1.150m

### **Kinder & Schulen**

Schule <175m

Kindergarten <100m

Universität <1.050m

Höhere Schule <1.550m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m

Bäckerei <300m

Einkaufszentrum <600m

### **Sonstige**

Geldautomat <100m

Bank <500m

Post <425m

Polizei <75m

### **Verkehr**

Bus <75m

U-Bahn <525m

Straßenbahn <350m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap