

**Stilvolle 4-Zimmer-Altbauwohnung im Botschaftsviertel –
Eleganz trifft modernen Komfort!**



Photo_015

Objektnummer: 3814/528

**Eine Immobilie von Immobilien Corner GmbH & Co KG REMAX
GOLD**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1890
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	134,00 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	2.698,00 €
Kaltmiete (netto)	2.452,73 €
Kaltmiete	2.452,73 €
USt.:	245,27 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

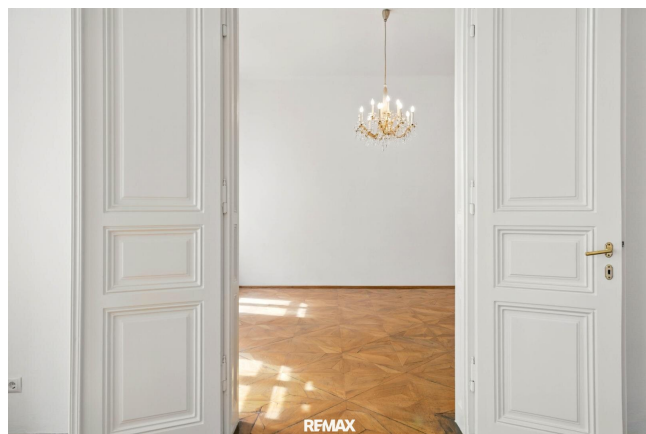
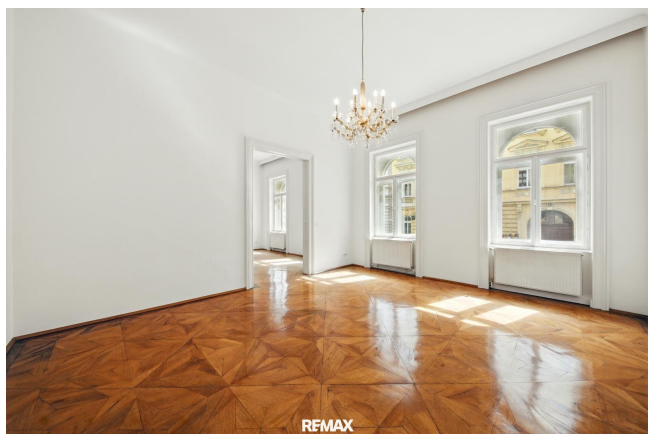
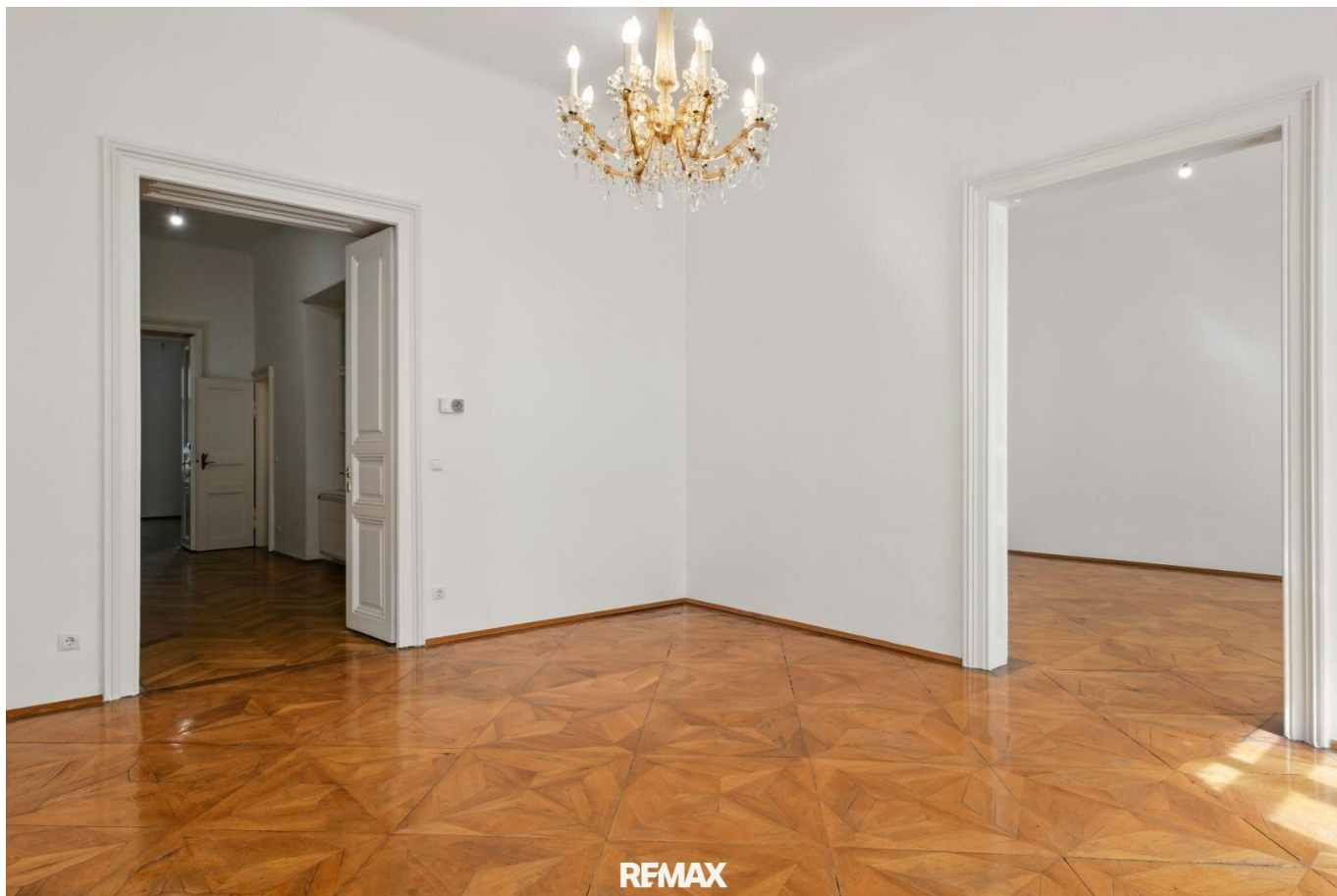
Ihr Ansprechpartner

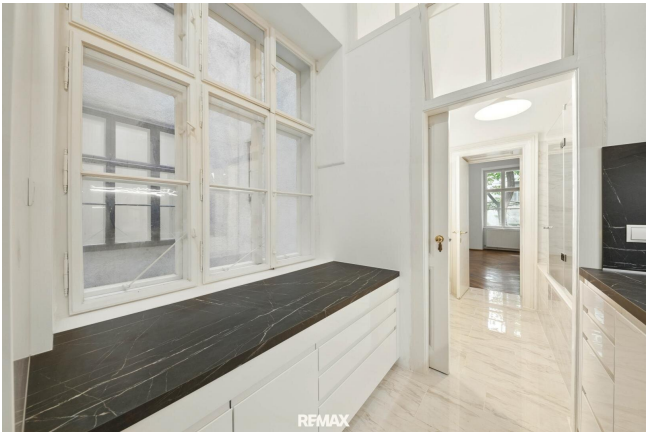


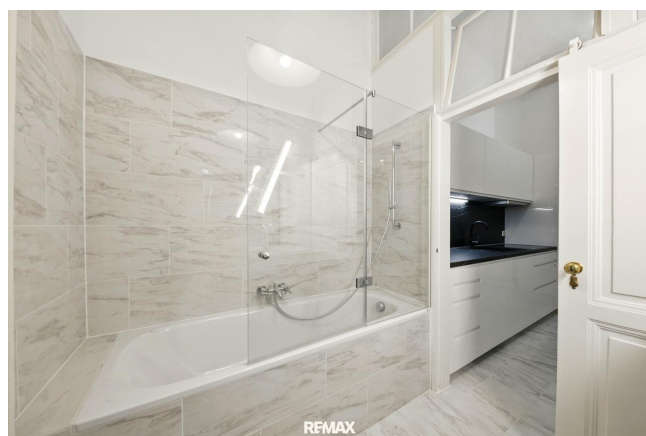
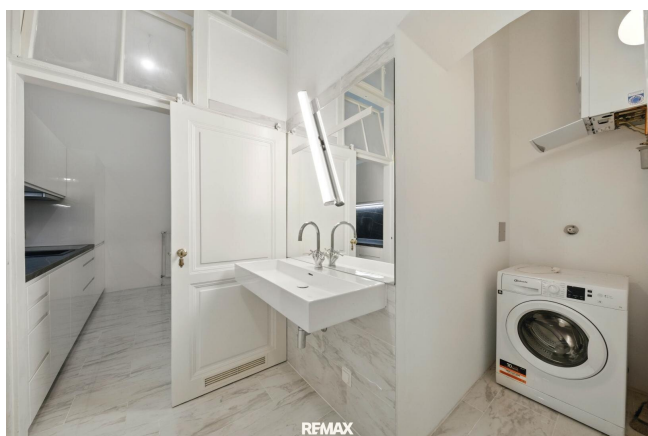
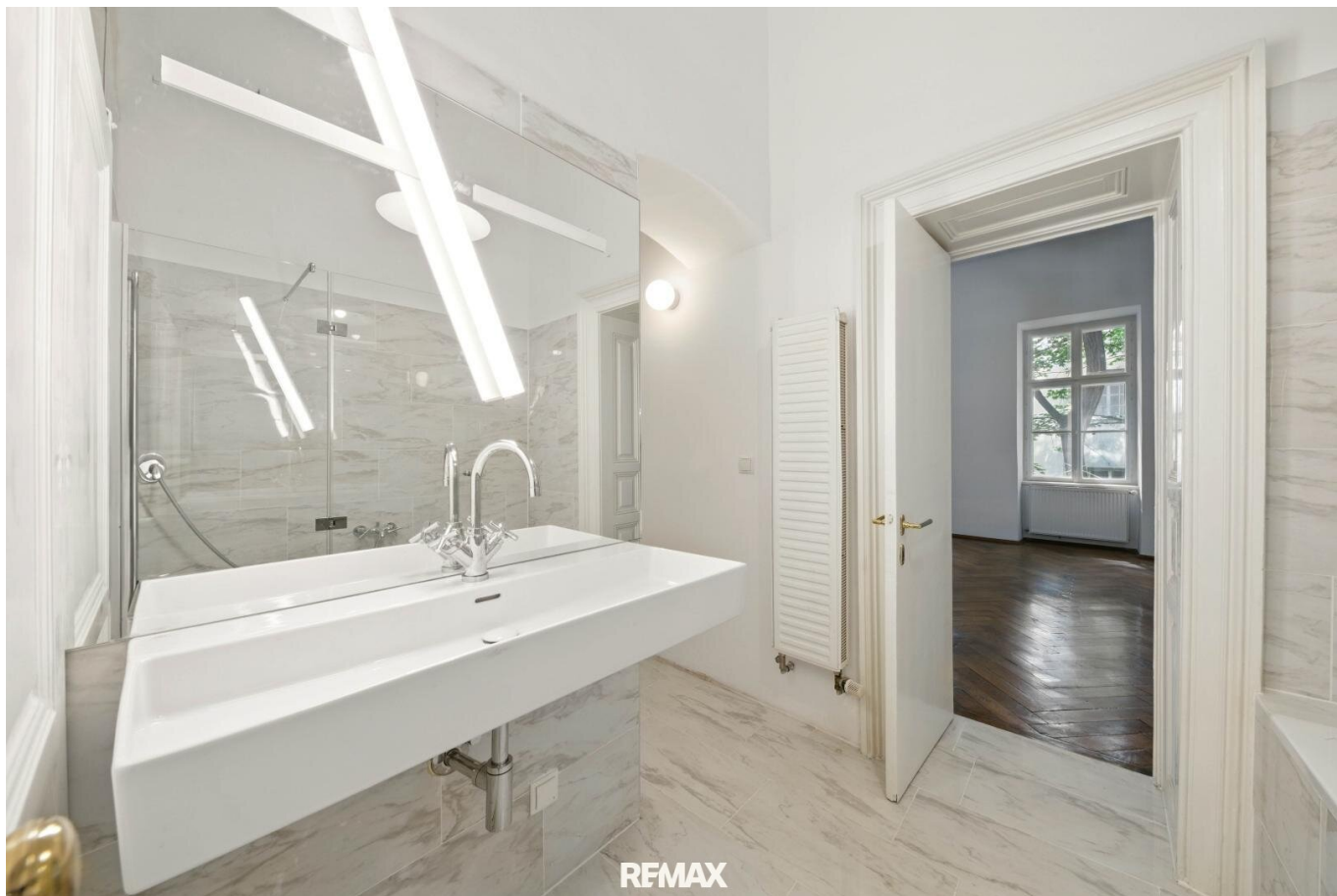
MBA Jasmina Ibrahimbegovic

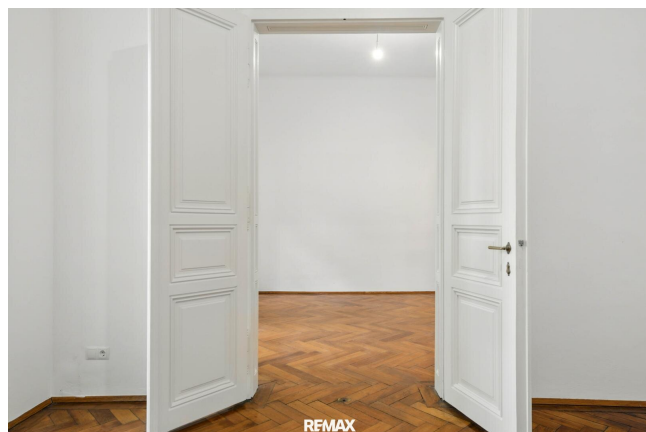
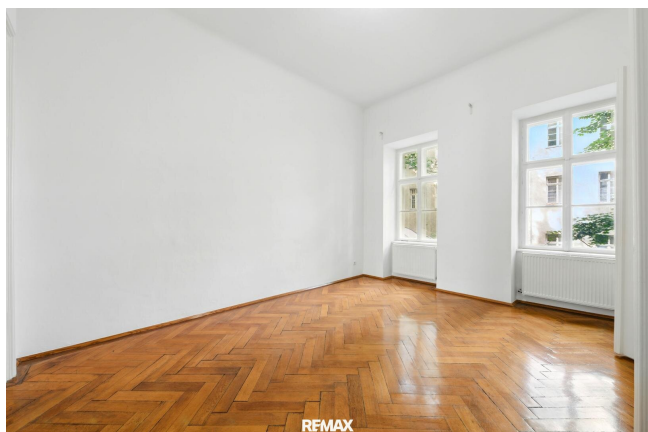
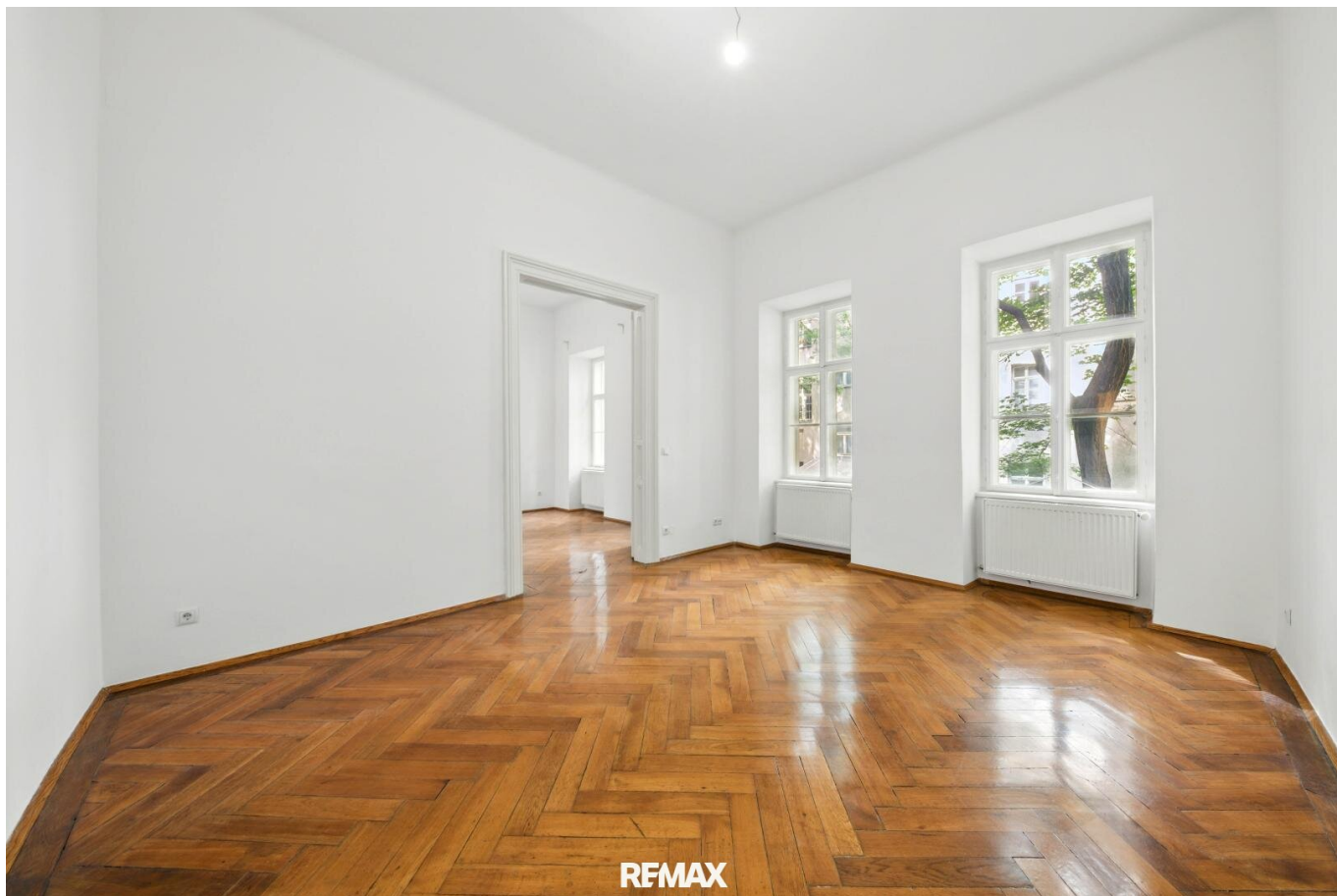
Immobilien Corner GmbH & Co KG REMAX GOLD
Anton Ehrenfried Straße 7a
2020 Hollabrunn

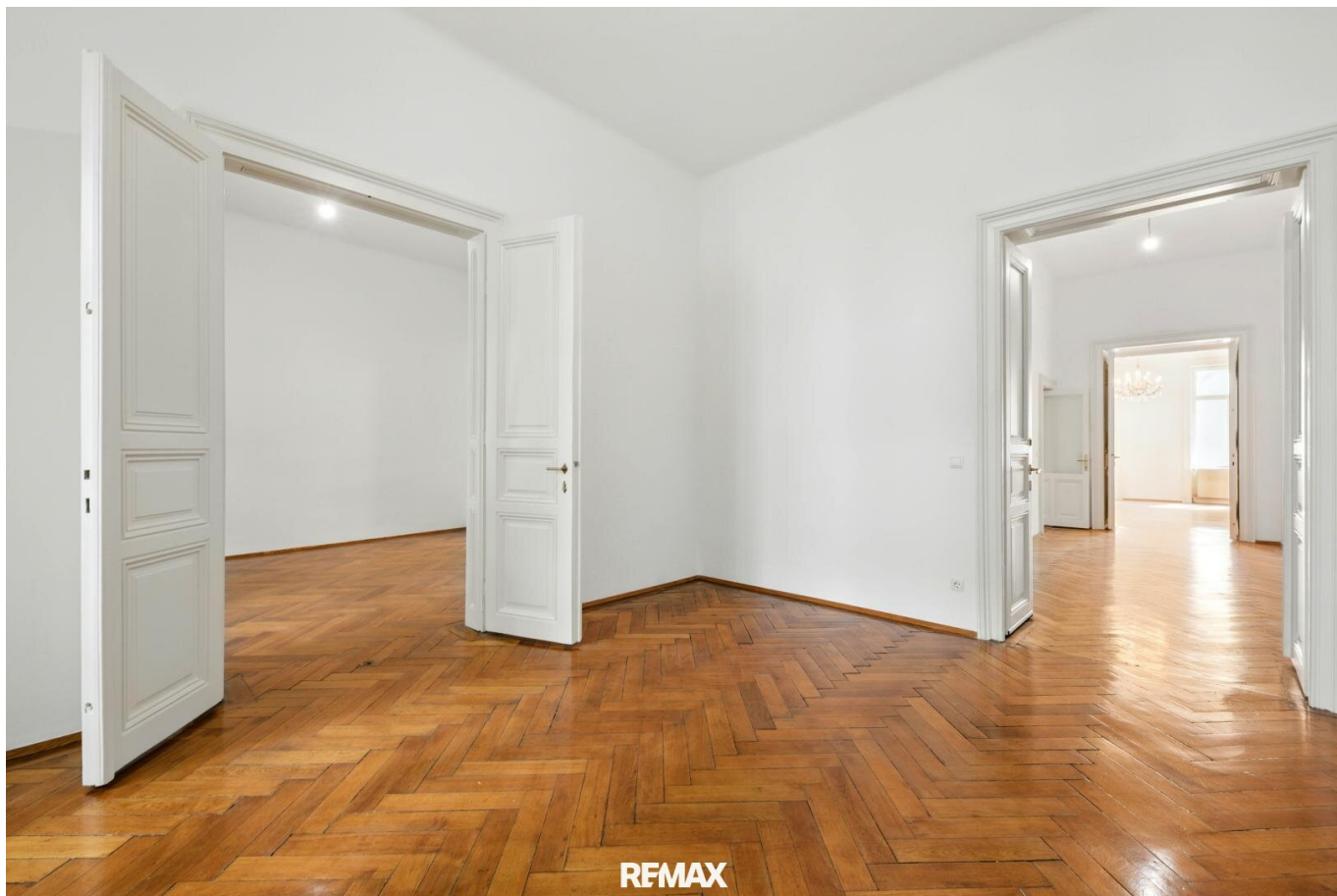
T +43 699 106 54 170
H +43 699 106 54 170

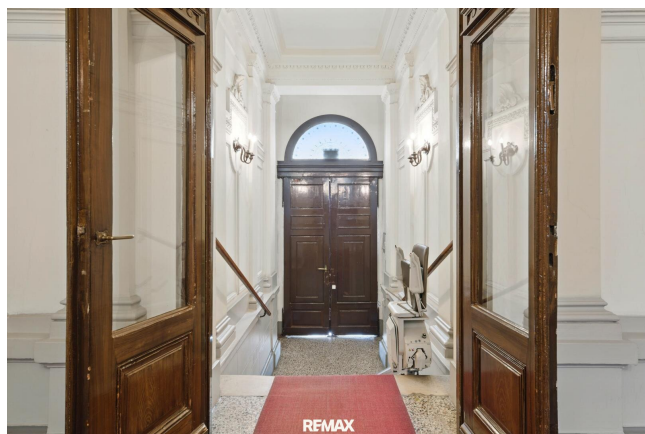
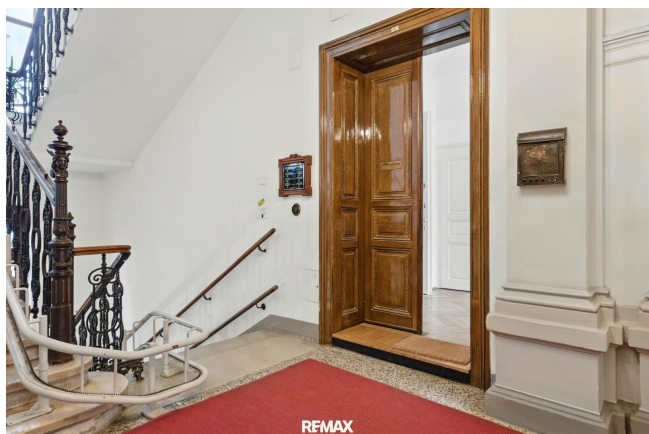
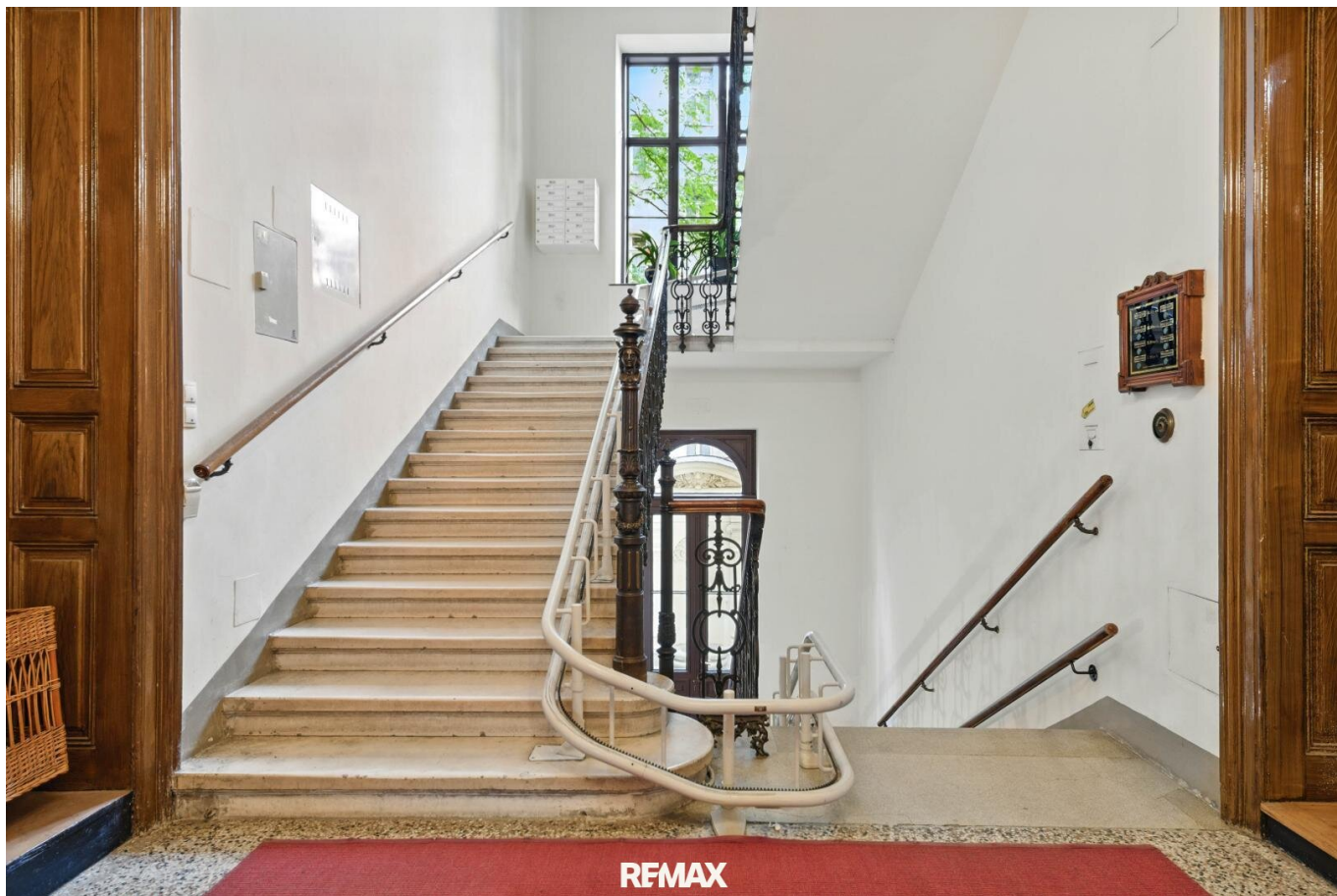














Objektbeschreibung

In bester Lage des 3. Bezirks, in der ruhigen Reisnerstraße im eleganten Botschaftsviertel, gelangt diese stilvolle 4-Zimmer-Altbauwohnung mit ca. 134 m² Wohnfläche im Hochparterre eines repräsentativen Jahrhundertwendehauses zur Vermietung. Die Wohnung wurde renoviert und bietet ein einzigartiges Zusammenspiel aus klassischer Eleganz und modernem Wohnkomfort – perfekt für alle, die großzügiges Wohnen mit historischem Flair schätzen.

Der Grundriss ist großzügig und durchdacht: Ein großer, einladender Vorraum bildet das Zentrum der Wohnung und führt in den Wohnsalon sowie das angrenzende Speisezimmer – zwei stilvolle Räume mit großzügigen Flügeltüren, ideal für Repräsentation oder familiäres Beisammensein. Zwei ruhige, hofseitig gelegene Zimmer bieten Rückzugsmöglichkeiten mit Blick ins Grüne. Ein Verbindungskorridor mit Lichthof erschließt die moderne, komplett ausgestattete Küche. Das Badezimmer ist mit Badewanne, Waschtisch und Waschmaschine ausgestattet, das WC ist separat begehbar. Ein Kellerabteil steht ebenfalls zur Verfügung.

Die Ausstattung verbindet klassische Altbaulemente mit hochwertiger Erneuerung: Sternparkettböden, elegante Flügeltüren und Marmorböden im Eingangsbereich verleihen der Wohnung ihren historischen Charakter. Küche, Bad und WC wurden vollständig renoviert und auf modernen Wohnstandard gebracht.

Die ca. 134 m² große Wohnung in angenehmer Ruhelage verfügt über folgende Raumaufteilung:

- großer Vorraum
- Wohnsalon
- Speisezimmer
- 2 große hofseitige Zimmer
- Verbindungskorridor zur Küche mit Lichthof
- Badezimmer mit Wanne, Waschtisch und Waschmaschine
- Separates WC
- Kellerabteil

Miete abzüglich Befristungsabschlag (exkl. MWSt und Betriebskosten) € 2.311,50

Betriebskosten (exkl. MWSt) € 275,74

Mehrwertsteuer € 258,70

Gesamtmietzins € 2.845,96

Die Lage im Herzen des 3. Bezirks spricht für sich: Die Reisnerstraße liegt ruhig und dennoch zentral, nur wenige Gehminuten vom Stadtpark, dem Schloss Belvedere und dem Botanischen Garten entfernt. Die Umgebung bietet ausgezeichnete Infrastruktur – von Nahversorgung über Bildungseinrichtungen bis zu Restaurants und Kulturangeboten. Auch die Anbindung an das

öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend (U3, U4, Straßenbahnlinien 1, 71).

Die Wohnung wird auf 5 Jahre befristet mit Verlängerungsoption vermietet und eignet sich ideal für anspruchsvolle Mieter, die Wert auf Raum, Stil und eine ruhige Innenstadtlage legen.

Der Auftraggeber wurde über die Informationspflicht nach dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 informiert und wird einen Energieausweis beibringen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://remax-gold-1.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-gold-1.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap