

**3-Zimmer-Altbaujuwel mit Balkon – generalsaniert! -  
Zwischen „Am Hof“ und Hoher Markt – Wohnen im Herzen  
der Wiener Innenstadt**



**Objektnummer: 26036**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Jordangasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,80 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 44,16 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,04
Gesamtmiete	2.490,00 €
Kaltmiete (netto)	2.004,97 €
Kaltmiete	2.263,63 €
Betriebskosten:	258,66 €
USt.:	226,37 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Helena Rohrauer**

EHL Wohnen GmbH



Mitglied des  
immobilienring.at





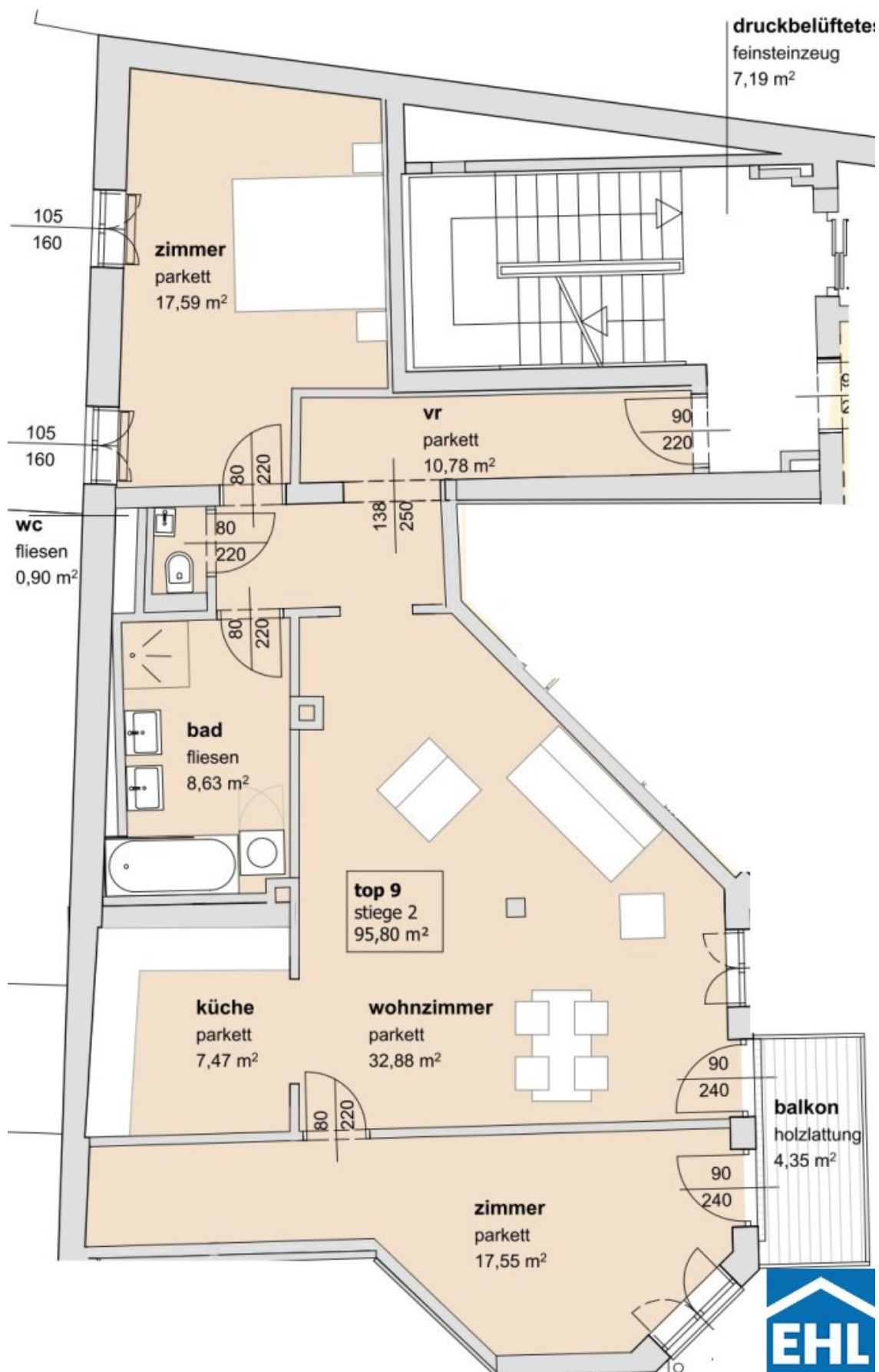














## Objektbeschreibung

### **Perfekte Kombination aus Altbauflair und modernstem Wohnen im Herzen von Wien**

Erleben Sie die perfekte Symbiose aus klassischem Altbauflair und modernstem Wohnkomfort!

Inmitten der Wiener Altstadt, in der charmanten Jordangasse 7A, befindet sich dieses aufwendig generalsanierte Wohnhaus mit stilvoller Fassade und hochwertiger Ausstattung.

Die Wohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, helle Räume und edle Materialien – ideal für all jene, die das urbane Leben in einem historischen Ambiente schätzen.

#### Lage & Umgebung

Die zentrale Innenstadtlage bietet alles, was das Herz begehrt:

Nur wenige Schritte entfernt finden Sie die Kärntner Straße mit ihren exklusiven Boutiquen, zahlreichen Cafés und Restaurants sowie kulturelle Highlights wie die Wiener Staatsoper oder das Mozarthaus.

Auch der Naschmarkt, das Freihausviertel und der Stadtpark sind in kürzester Zeit erreichbar.

#### Raumaufteilung

- Großzügige Wohnküche mit voll ausgestatteter Design-Einbauküche und direktem Zugang auf den Balkon
- Zwei ruhige Schlafzimmer
- Luxuriöses Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Badewanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Einladender Vorraum

#### Ausstattung



- Hochwertige, voll ausgestattete Küche
- Edle Parkettböden in allen Wohnräumen
- Moderne Fliesen in den Nassräumen
- Fernwärmeheizung
- Kellerabteil pro Wohnung
- Lift sowie Kinderwagen- und Fahrradabstellraum im Haus
- *(Hinweis: Das Objekt ist nicht barrierefrei.)*

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

### Öffentliche Verkehrsanbindung

- U-Bahnlinie U3 „Herrengasse“ und "Stephansplatz"
- U-Bahnlinie U1 „Schwedenplatz“
- Buslinien 1A, 3A
- Straßenbahnlinie 1, 2, 37, 38, 40, 71, D

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

**Nebenkosten:** 3BMM, Vertragserrichtungsgebühren

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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.