

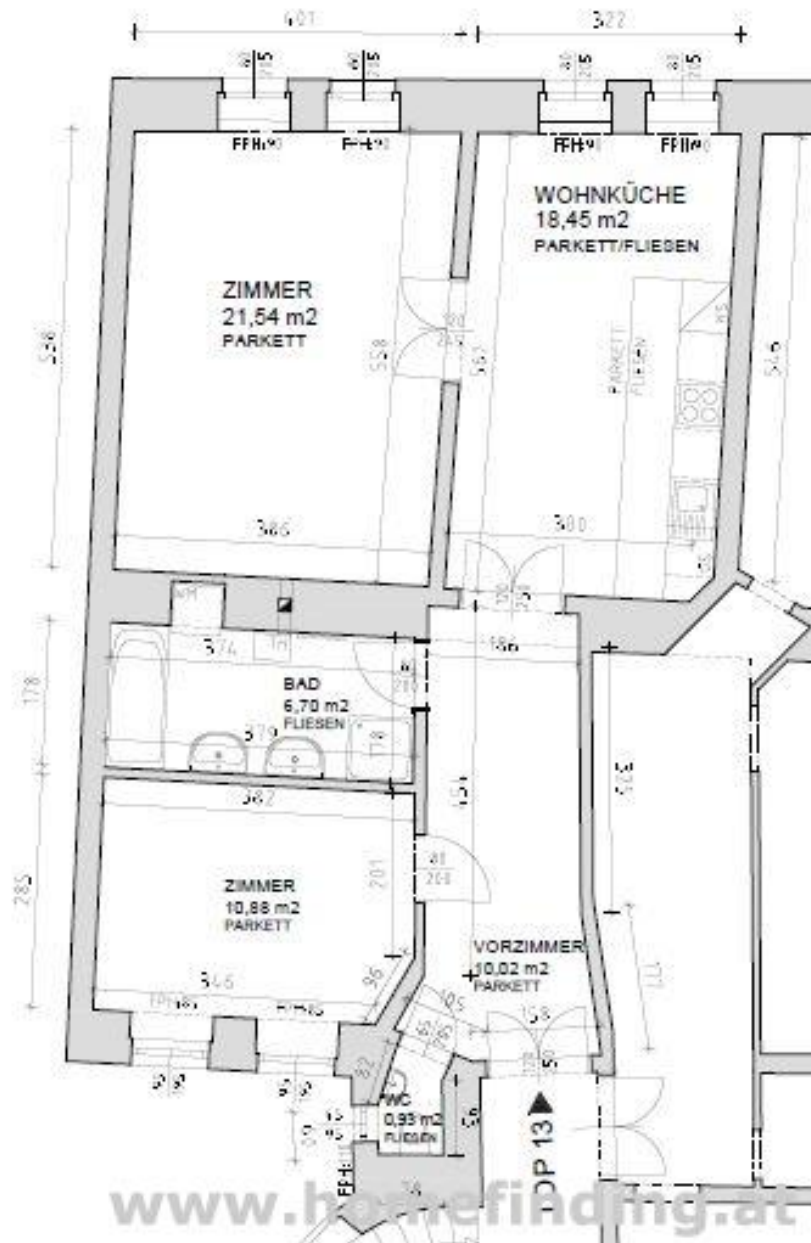
Charmanter Pärchentraum: 2-Zimmer-Altbauwohnung im 8. Bezirk (unbefristet)

📍 1080 Wien, Nähe: Lerchenfelder Straße, Josef Strauß Park, Albertgasse

€ 1.459,21 /Monat



Pläne



Zur Immobilie

In begehrter Lage der Wiener Josefstadt (1080) gelangt eine sehr nette, top-gepflegte Altbauwohnung zur unbefristeten Vermietung.

Objektbeschreibung & Highlights

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 68,5 m² und befindet sich im 1. Stock eines sehr gepflegten Wiener Zinshauses nahe der Lerchenfelder Straße / Albertgasse. Mit ihrer durchdachten Aufteilung eignet sich das Objekt ideal für Singles oder Pärchen, die zusätzlichen Platz für den Home-Office-Bedarf suchen. Ein komfortabler Lift ist im Wohnhaus vorhanden.

Raumaufteilung:

- Zentrales Vorzimmer: Von dem aus die Räume optimal begangen werden können.
- Esszimmer: Großzügig gestaltet mit einer offenen, voll ausgestatteten Einbauküche.
- Wohnzimmer: Ein großes, helles Zimmer zum Wohlfühlen.
- Schlafzimmer: Gemütlicher Rückzugsort.
- Badezimmer: Modern ausgestattet mit Badewanne UND Dusche.
- WC: Separat begehbar.

Ausstattung:

- Klassische, hochwertige Parkett- und Fliesenböden
- Effiziente Gasetagenheizung
- Moderne Küche inklusive Geräten

Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung punktet mit einer erstklassigen Infrastruktur. Der direkt ums Eck gelegene Josef-Strauß-Park bietet Erholung im Grünen. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und vielfältige Restaurants sind bequem zu Fuß erreichbar.

- Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ideal (U6, Straßenbahnlinie 46 sowie die Buslinien 48A und 13A) – damit bist du in wenigen Minuten mitten im Stadtzentrum.

Eckdaten & Kosten:

- Wohnfläche: ca. 68,52 m²
- Gesamtmiete (Brutto): € 1.459,21 (inkl. Betriebskosten, Liftbetrieb und USt.)
- Kauton: € 5.837,00 (entspricht 4 Bruttomonatsmieten)
- Verfügbarkeit: ab sofort
- Energieausweis: HWB 89.7 kWh/m²a (Energieklasse C), fGEE 1.95 (Klasse D)
- Rechtlicher Hinweis: Der Makler vertritt ausschließlich den Vermieter.

Kontakt & Besichtigung

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin für diese Altbauwohnung.

Allgemeines

Objektnummer	11415
Immobilientyp	Wohnung

Kosten

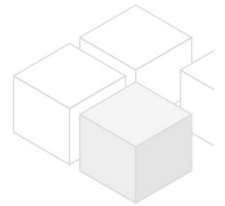
Nettomiete	€ 1.096,32
Bruttomiete	€ 1205.95
Betriebskosten brutto	€ 253.26
Gesamtmieter	€ 1.459,21
Kaution	€ 5837

Basisdaten

Wohnfläche	68.52m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Bad	1
WC	1
Alter	Altbau
Zustand	sehr gut
Verfügbar ab	sofort
Vertragsart	unbefristet

Ausstattung

Heizungsart	Etagenheizung
Boden	Parkettboden
Parken	--
Küche	ja
Lift	ja



Angaben zum Energieausweis

HWB (kwh/m ² /Jahr)	89.7
HWB Energieklasse	C
f _{GEE}	1.95
f _{GEE} Energieklasse	D

Lage

Verkehrsanbindung	U6, 46, 48A, 13A
Nähe	Lerchenfelder Straße, Josef Strauß Park, Albertgasse