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

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

€ 1.459,21 /Monat

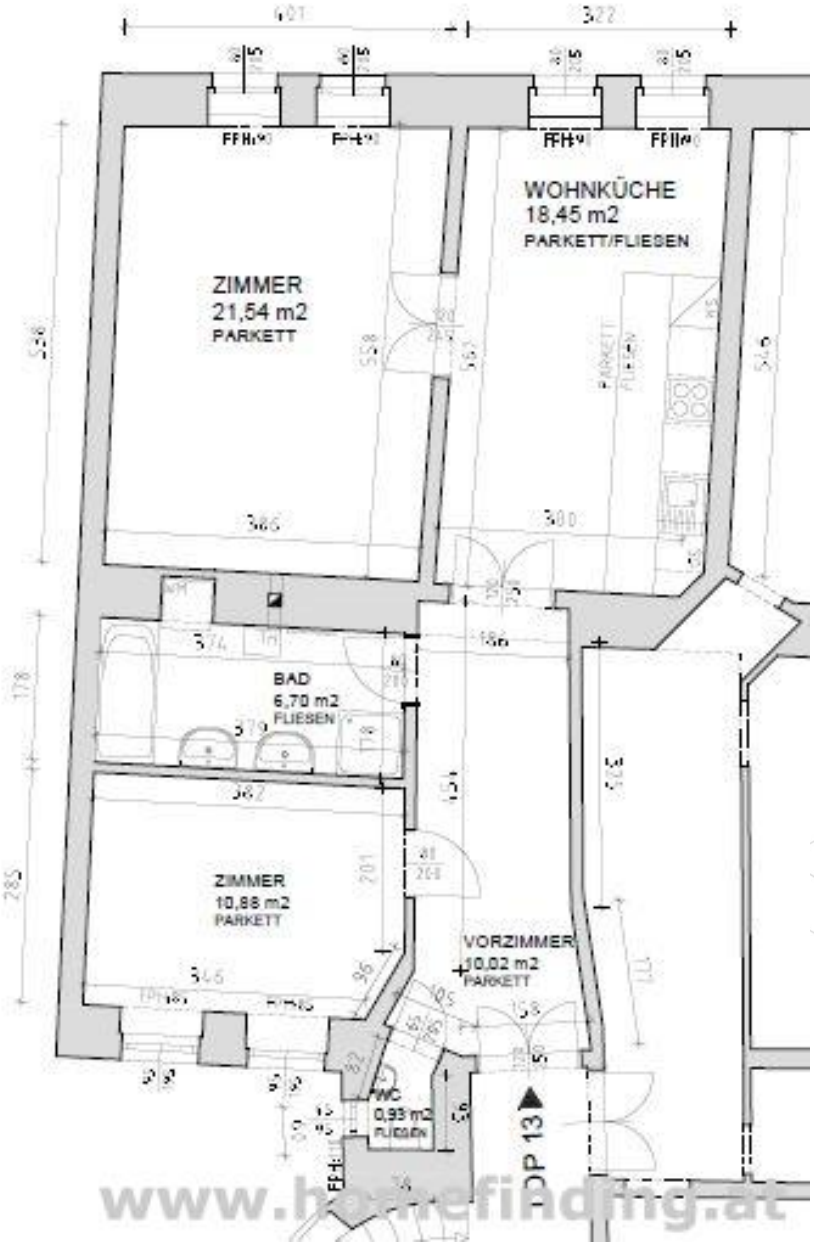









Pläne


WOHNKÜCHE
18,45 m2
PARKETT/FLIESEN
ZIMMER
21,54 m2
PARKETT
BAD
6,70 m2
FLIESEN
ZIMMER
10,88 m2
PARKETT
VORZIMMER
10,02 m2
PARKETT
WC
0,93 m2
FLIESEN
DP 13
www.homefinding.at

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 (über dem Mezzanin, somit fast der 2.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.
Die Wohnung ist straßen-und hofseitig ausgerichtet.

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.
-> hier geht es zur Video-Tour: https://youtu.be/OnYFe-Mf_7I

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.)
• Kaution: € 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
Gesamtmiete	€ 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