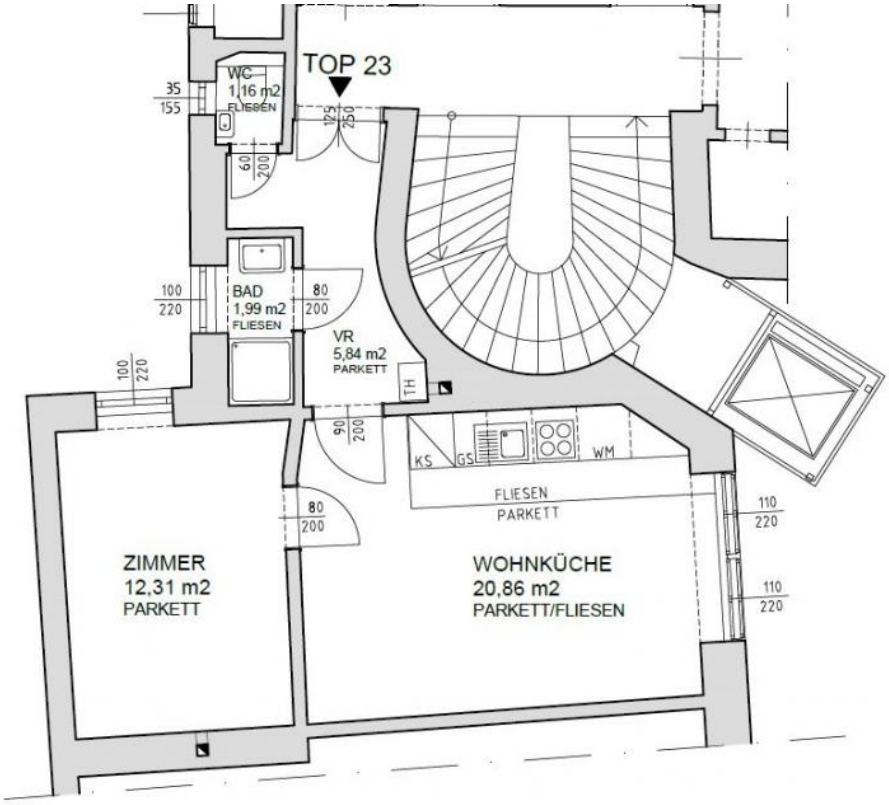
Charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung – Erstbezug & Hof-Ruhelage nahe Porzellangasse

📍 1090 Wien, Nähe: Porzellangasse, Glasergasse

€ 952,09 /Monat

Pläne



www.homefinding.at

Zur Immobilie

ERSTBEZUG NACH SANIERUNG – ABSOLUT RUHIG (Hoflage)

Sie suchen das klassische Wiener Altbau-Flair, möchten aber auf den Komfort eines modernen Erstbezugs nicht verzichten? Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im beliebten 9. Bezirk (Nähe Porzellangasse / Glasergasse) bietet Ihnen die perfekte Kombination aus urbanem Leben und Ruhe. Das Objekt liegt vollkommen hofseitig – Straßenlärm ist hier ein Fremdwort!

DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK:
• Erstbezug: Frisch saniert und ab sofort bezugsfertig.
• Absolute Ruhelage: Reine Hofseite mitten im begehrten Alsergrund.
• Altbau-Charme: Schöner Parkettboden und hohe, helle Räume.
• Komfort: Lift im Haus vorhanden.

DIE RAUMAUFTEILUNG (ca. 42,16 m² Wohnfläche):
• Vorzimmer
• Großzügiges Wohn-Esszimmer (ca. 20 m²) mit neuer Einbauküche
• Gemütliches Schlafzimmer (ca. 12 m²)
• Modernes Badezimmer mit Dusche und Fenster für perfektes Tageslicht
• Separates WC (ebenfalls mit Fenster)
• Ein eigenes Kellerabteil gehört zur Wohnung.
-> hier geht es zur Video-Tour: https://youtu.be/1TdE3p-806c

AUSSTATTUNG & ENERGIE:
• Hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen
• elegante Fliesen in den Nassbereichen
• Kellerabteil
• Effiziente Gasetagenheizung
• Energieausweis: HWB D (122,4 kWh/m²a).

TOP-LAGE & INFRASTRUKTUR:
Die Lage nahe dem Franz-Josefs-Bahnhof und der Friedensbrücke bietet eine exzellente Lebensqualität. Supermärkte, Drogerien, gemütliche Cafés, Restaurants und Geschäfte des täglichen Bedarfs erreichen Sie in wenigen Gehminuten.

Beste öffentliche Anbindung:
• U-Bahn: U4 (Station Friedensbrücke)
• Straßenbahn: Linien D, 5, 33

KOSTEN & RECHTLICHES:
• Gesamtmiete € 952,09 (brutto inkl. BK u. MwSt.)
• Kaution: 4 Bruttomonatsmieten
• Verfügbarkeit: ab sofort
• Gesetzlicher Hinweis: Der Makler vertritt ausschließlich den Vermieter.

Sichern Sie sich Ihr neues Zuhause im 9. Bezirk! Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins senden Sie uns bitte eine Anfrage über das Kontaktformular.

Erstbezug, Unbefristet, Hofruhelage, U4-Nähe, Altbau,
wienwohnung, wohnungwien, immobilienwien, alsergrund, altbauwien, mietwohnungwien, wienerwohnen, homefinding

Allgemeines

Objektnummer	11833
Immobilientyp	Wohnung

Kosten

Nettomiete	€ 716,72
Bruttomiete	€ 788.39
Betriebskosten brutto	€ 163.7
Gesamtmiete	€ 952,09
Kaution	€ 3808

Basisdaten

Wohnfläche	42.16m^2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Bad	1
WC	1
Alter	Altbau
Zustand	sehr gut
Verfügbar ab	sofort
Vertragsart	befristet

Ausstattung

Heizungsart	Etagenheizung
Boden	Parkettboden
Parken	--
Küche	ja
Lift	ja

Angaben zum Energieausweis

HWB (kwh/m^2/Jahr)	122.4
HWB Energieklasse	D
f_{GEE}	2.12
f_{GEE} Energieklasse	D
Gültig bis	01.03.2030

Lage

Verkehrsanbindung	D, U4, 33, 5
Nähe	Porzellangasse, Glasergasse