Stilvolle 3-Zimmer-Altbauwohnung nahe Volksoper | 92 m² mit Lift & Homeoffice-Option (1090 Wien)

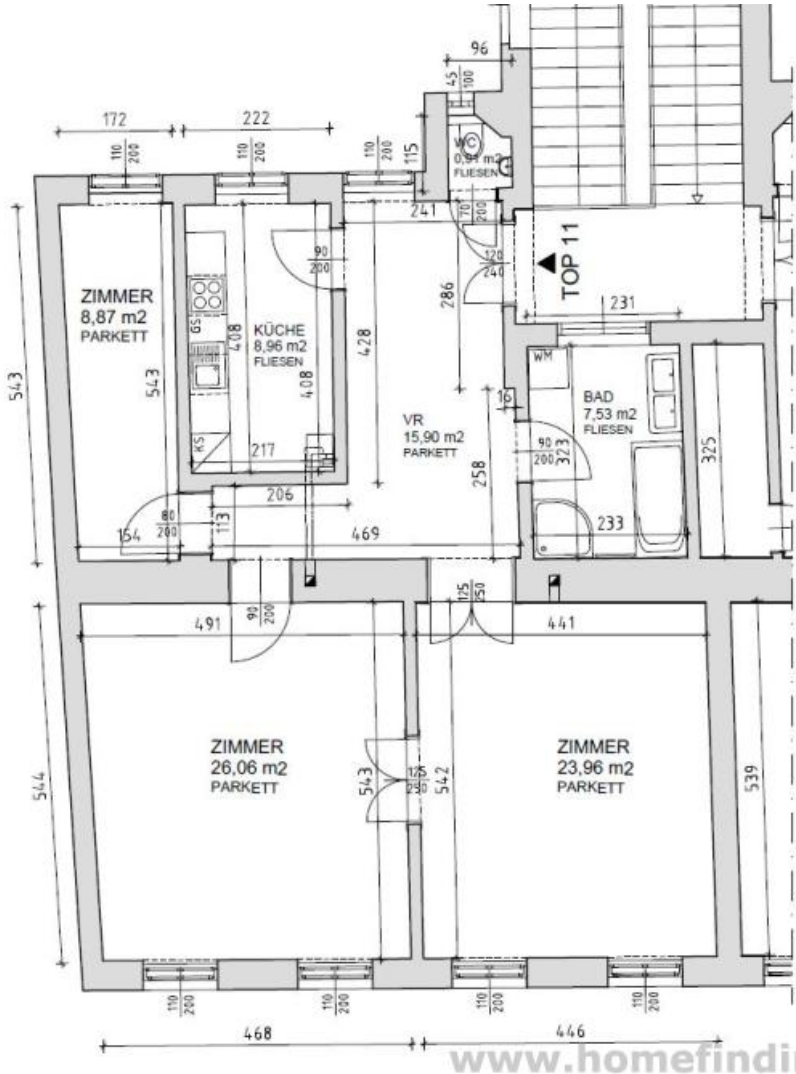
📍 1090 Wien, Nähe: Volksoper, Währingerstraße

€ 1.928,79 /Monat





Pläne


ZIMMER
8,87 m2
PARKETT
KÜCHE
8,96 m2
FLIESEN
VR
15,90 m2
PARKETT
BAD
7,53 m2
FLIESEN
WC
0,94 m2
FLIESEN
TOP 11
ZIMMER
26,06 m2
PARKETT
ZIMMER
23,96 m2
PARKETT
www.homefinding.at

Zur Immobilie

Perfekt für Paare oder kleine Familien: Diese gepflegte, ca. 92 m² große 2,5- bis 3-Zimmer-Wohnung liegt im 3. Liftstock eines klassischen Altwiener Zinshauses in bester Lage des 9. Bezirks (Alsergrund) nahe der Volksoper und Währinger Straße. Ab sofort auf 5 Jahre befristet zu mieten.

Highlights auf einen Blick:
• Wohnfläche: ca. 92,19 m² im 3. Obergeschoss (mit Lift)
• Zimmer: 3 (großes Wohn-Esszimmer, geräumiges Schlafzimmer, schmales Kabinett ideal als Homeoffice oder Kinderzimmer. Einbauküche)
• Zustand & Stil: Sehr guter Zustand, klassischer Altbau-Charme mit Parkettböden
• Verfügbarkeit: Ab sofort (5 Jahre befristet)

Detaillierte Raumaufteilung:
Die Wohnung überzeugt durch einen praktischen Grundriss und helle Räume:

• Zentrales Vorzimmer mit eigenem Fenster
• Wohn-Esszimmer (ca. 26 m²) mit viel Platz zum Wohnen und Essen
• Separate Küche mit Tageslicht (komplett ausgestattet)
• Großes Hauptschlafzimmer
• Kabinett / Arbeitszimmer (Hinweis: schmal geschnitten mit ca. 1,71 m Breite – ideal als ruhiges Homeoffice, Ankleidezimmer oder kleines Kinderzimmer)
• Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Gangfenster
• Separates WC
• Zusätzlicher Stauraum: Ein eigenes Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet.

Ausstattung & Technik:
• Edle Parkettböden in den Wohnräumen, Fliesen in den Nassräumen
• Personenaufzug (Lift) im Haus vorhanden
• Beheizung über eine Gasetagenheizung
• Energieausweis: HWB 159 kWh/m²a (Klasse E), fGEE 2,30 (Klasse D)

Lage & Infrastruktur (1090 Wien – Alsergrund):
Die Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Volksoper und der Währinger Straße.
• Öffentliche Anbindung: Ausgezeichnete Anbindung durch die U-Bahn-Linie U6 (Station Währinger Straße-Volksoper) sowie die Straßenbahnlinien 40, 41 und 42.
• Nahversorgung: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Cafés und Restaurants befinden sich direkt vor der Haustür. Der Währinger Park und der Arne-Karlsson-Park sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Kosten & Mietkonditionen:
• Gesamtmiete: € 1.928,79 pro Monat (inkl. Betriebskosten und USt.)
• Kaution: € 7.715,00 (entspricht 4 Bruttomonatsmieten)
• Mietdauer: Befristet auf 5 Jahre
• Bestellerprinzip: der Makler vertritt ausschließlich den Vermieter
.
Kontakt & Besichtigung:
Haben Sie Interesse an dieser charmanten Altbauwohnung? Senden Sie uns gerne eine schriftliche Anfrage unter Angabe Ihres Wunschtermins für eine Besichtigung (Objektnummer: 4287).

Allgemeines

Objektnummer	4287
Immobilientyp	Wohnung

Kosten

Nettomiete	€ 1.428,94
Bruttomiete	€ 1571.83
Betriebskosten brutto	€ 356.96
Gesamtmiete	€ 1.928,79
Kaution	€ 7715

Basisdaten

Wohnfläche	92.19m^2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
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)	159
HWB Energieklasse	E
f_{GEE}	2.30
f_{GEE} Energieklasse	D

Lage

Verkehrsanbindung	U6, Tram 5, 33, 37, 38, 40, 41, 42

Nähe	Volksoper, Währingerstraße