

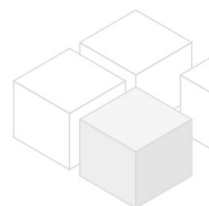
153m² Altbauwohnung in 1080 Wien | Unbefristet | Perfekt für Familien & Expats

📍 1080 Wien, Nähe: Albertgasse, Hamerlingplatz

€ 3.140,81 /Monat



Pläne





Zur Immobilie

Diese charmante, unbefristete Altbauwohnung im 2. Liftstock eines gepflegten Stilaltbaus vereint urbanes Wiener Flair mit modernem Wohnkomfort. Mit 153 m² Wohnfläche, 4 großzügigen Zimmern und zwei vollwertigen Bädern bietet sie den idealen Lebensraum für Familien oder Expats im Herzen des 8. Bezirks.

Das besondere Highlight: Der Platz direkt vis-à-vis wird aktuell in einen verkehrsberuhigten, grünen „urbanen Dorfplatz“ verwandelt – eine enorme Aufwertung der Lebensqualität direkt vor Ihrer Haustüre!

OBJEKT

Die Wohnung besticht durch ihren klassischen Wiener Altbau-Charme: hohe Räume, Parkett (Fischgrät), teilweise Flügeltüren. Sie bietet folgende Räume:

Die Raumaufteilung im Überblick:

- Zentraler Vorraum: Großzügig gestaltet, inklusive charmantem Klopfbalkon.
- Wohn-Essbereich: Lichtdurchflutet und einladend.
- Küche: Separat begehbar, mit eigenem Fenster und gemütlichem Essbereich.
- Schlafzimmer: 2 bis 3 flexibel nutzbare Zimmer (zwei Zimmer zur Josefstädter Straße orientiert).
- Bäder & WCs: Hauptbadezimmer mit Wanne und Dusche + zweites separates Gästebad mit Dusche + 2 separate WCs.
- Stauraum: Praktischer Abstellraum und ein eigenes Kellerabteil.

Top-Lage & Infrastruktur:

Mitten in der begehrten Josefstadt (Nähe Albertgasse / Hamerlingplatz). Gastronomie, Theater und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen direkt vor der Tür.

- Öffentliche Anbindung: Perfekt angebunden durch die U-Bahn U6 sowie die Straßenbahnlinien 2, 5 und 33.

Konditionen:

- Gesamtmiete: € 3.140,81 (inkl. Betriebskosten, Liftkosten und MwSt.)
- Kautions: 4 Bruttomonatsmieten (€ 12.563,-)
- Mietdauer: Unbefristet
- Verfügbarkeit: Ab sofort beziehbar
- Provision: Provisionsfrei für den Mieter (Bestellerprinzip)

(Altbau, Wohnung mieten 1080, Familienwohnung Wien, Expat Housing Vienna, 3 Schlafzimmer, Hamerlingplatz, Albertgasse, provisionsfrei für Mieter, Großwohnung, Erstbezugsnah, Mietwohnung Josefstadt)

Allgemeines

Objektnummer	9844
Immobilientyp	Wohnung

Kosten

Nettomiete	€ 2.450,88
Bruttomiete	€ 2695.97

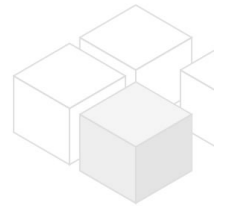
Betriebskosten brutto	€ 444.84
Gesamtmiete	€ 3.140,81
Kaution	€ 12563

Basisdaten

Wohnfläche	153.18m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Bad	2
WC	2
Alter	Altbau
Zustand	sehr gut
Verfügbar ab	sofort
Vertragsart	unbefristet

Ausstattung

Heizungsart	Etagenheizung
Boden	Parkettboden
Parken	--
Küche	ja
Balkon	ja
Lift	ja



Angaben zum Energieausweis

HWB (kwh/m ² /Jahr)	110.4
HWB Energieklasse	D
fGEE	2.03
fGEE Energieklasse	D

Lage

Verkehrsanbindung	U6, 2, 5, 33
Nähe	Albertgasse, Hamerlingplatz