Großzügige 4-Zimmer-Altbauwohnung für Familien & Expats I080 Wien Josefstadt I 153m², unbefristet, 2 Bäder I Nähe U6

📍 1080 Wien, Nähe: Albertgasse, Hamerlingplatz

€ 3.140,81 /Monat

Pläne

ZIMMER
16,73 m2
PARKETT
ZIMMER
28,42 m2
PARKETT
WC
1,43 m2
FLIESEN
BALKON
0,84 m2
VR
23,15 m2
PARKETT
TOP 14
AR
1,52 m2
FLIESEN
WC
1,58 m2
FLIESEN
55
BAD
5,98 m2
FLIESEN
BAD
4,31 m2
FLIESEN
KÜCHE
18,89 m2
ZIMMER
25,70 m2
PARKETT
ZIMMER
24,71 m
PARKETT

Zur Immobilie

Großzügige Mietwohnung in einem sehr gepflegten Altbauhaus in beliebter Lage des 8. Bezirks (Josefstadt). Diese charmante, unbefristete 153 m² Wohnung im 2. Liftstock eignet sich perfekt für Familien oder Expats, die urbanes Leben mit klassischem Wiener Flair verbinden möchten.

Ein besonderes Highlight: Der Platz vis-à-vis wird aktuell zu einem verkehrsberuhigten, grünen „urbanen Dorfplatz“ umgebaut, was die Lebensqualität vor Ort nochmals deutlich aufwertet.

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

•großzügiges zentrales Vorzimmer mit Klopfbalkon
•licht durchflutetes Wohn-Esszimmer
•separate Küche mit Fenster und Essbereich
•2-3 Schlafzimmer
•Hauptbadezimmer (Wanne, Dusche)
•zweites Bad (Dusche) - ideal für Gäste
•2 separate WCs
•Abstellraum

AUSSTATTUNG + HIGHLIGHTS
.klassischer Parkettboden (Fischgrät), hochwertige Fliesen
.Flügeltüren
.Kellerabteil
.hohe, helle Räume
.Lift
.2 Zimmer gehen auf die Josefstädter Straße
.beliebte Wohngegend
.Gasetagenheizung

LAGE + INFRASTRUKTUR + ÖFFIS

Die Wohnung überzeugt durch ihre zentrale Lage in Gehdistanz zum Theater in der Josefstadt. Gastronomie, Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich unmittelbar vor der Haustüre. Durch die unmittelbare Nähe zu U-Bahn-Knotenpunkten genießen Sie eine perfekte Infrastruktur.

U-Bahn U6
Straßenbahn 2, 5, 33

Hinweis: Der Platz vis-a-vis wird umgebaut. Es entsteht ein urbaner Dorf-Platz mit Verkehrsberuhigung und Bäumen.

->VIDEO Tour: https://youtu.be/GroxLZgUQZA

KONDITIONEN + RECHTLICHES
Gesamtmiete: € 3.140,81 (inkl BK, MwSt, Lift)
Kaution: 4 BMM
Befristung: unbefristet
beziehbar: ab sofort

Der Makler vertritt ausschließlich den Vermieter (Bestellerpinzip). Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

(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
f_{GEE}	2.03
f_{GEE} Energieklasse	D

Lage

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