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

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

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.)
• Kaution: 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
f_{GEE}	2.03
f_{GEE} Energieklasse	D

Lage

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