

## **BEL-ETAGE in der Josefstadt: klassische 7 - Zimmer Altbauwohnung mit traumhaften Blick**



**Objektnummer: 583240**

**Eine Immobilie von Elisabeth Rohr Real Estate e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1080 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	218,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 143,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	4.121,14 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.970,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.746,49 €
<b>Betriebskosten:</b>	694,82 €
<b>USt.:</b>	374,65 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Nina Kathan**

Elisabeth Rohr Real Estate e.U.  
Mariahilfer Straße 47/5/2  
1060 Wien





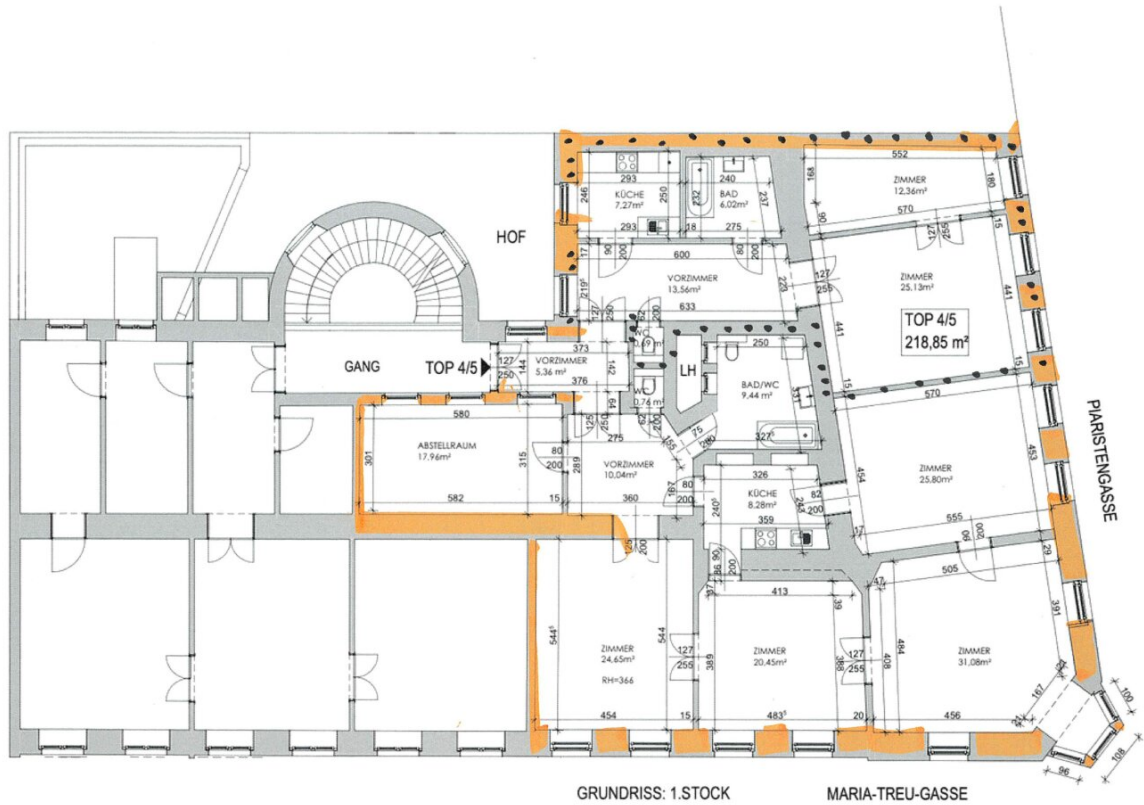


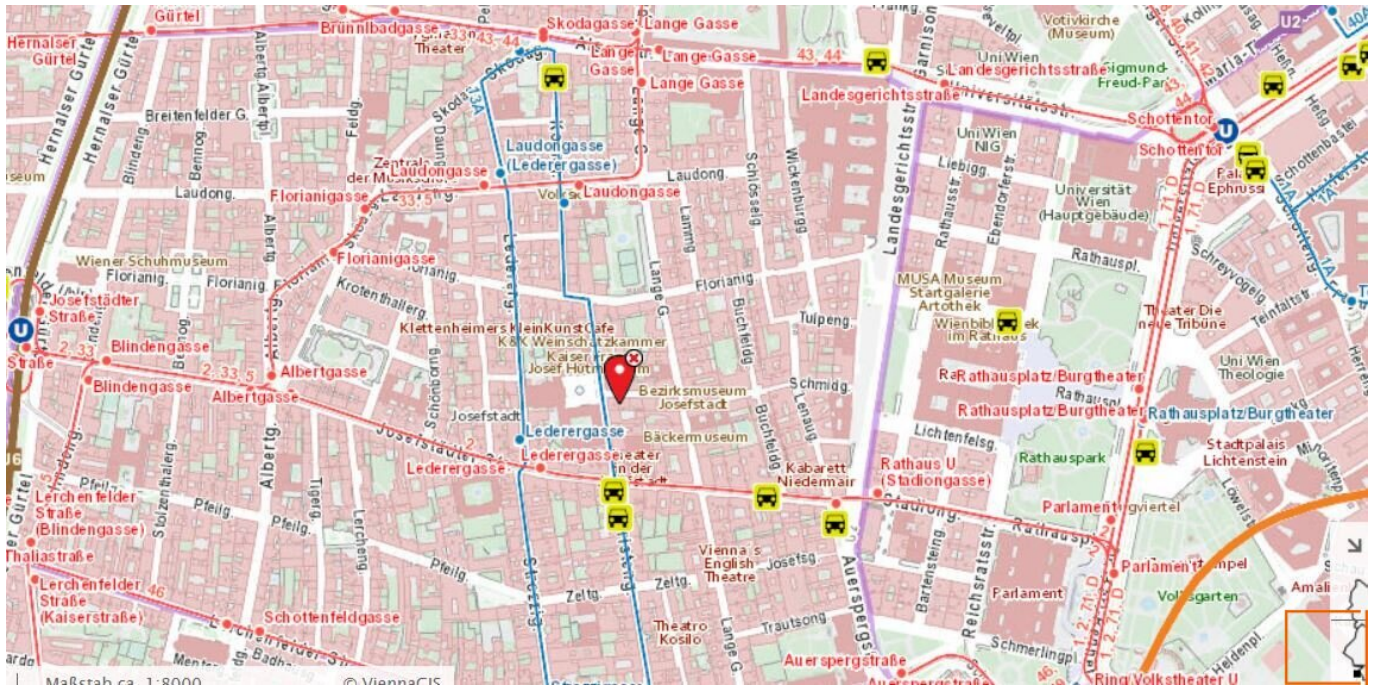














# Objektbeschreibung

## **BEL-ETAGE in der Josefstadt!**

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in Wien! Diese wunderschöne Etagenwohnung im begehrtesten Grätzel der Josefstadt bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und stilvolles Zuhause wünschen können.

Die Wohnung mit einer Gesamtfläche von ca.219 m<sup>2</sup> befindet sich in der 1. Etage eines gepflegten Wohnhauses. Mit 7 Zimmern bietet sie ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie oder auch als luxuriöses Zuhause für Paare oder Singles.

Die Wohnung wird auf 5 Jahre befristet vermietet.

### **Raumaufteilung TOP 4 mit ca 150m<sup>2</sup> Wohnfläche**

- großzügiger Vorraum
- Zimmer 1 - Fenster in Richtung Gang
- separate Toilette
- geräumiges Badezimmer mit Fenster und Lichtkuppel
- Zimmer 2 - in Richtung Maria Treugasse (Schlafzimmer)
- Zimmer 3 - Esszimmer / Bibliothek mit historischen Einbauten - Verbindungstüre in die Küche
- Zimmer 4 - lichtdurchflutetes Erkerzimmer mit atemberaubenden Blick auf die Maria Treukirche
- Zimmer 5 - Schlafzimmer mit Blick auf die Kirche
- moderne Einbauküche mit Markengeräten
- Vorraum zwischen den Wohnungen TOP 4 und TOP 5 zur privaten Nutzung!

### **Raumaufteilung TOP 5 mit ca. 65,50m<sup>2</sup> Wohnfläche**

- großzügiger Vorraum mit Fenster
- Einbauküche mit Markengeräten und Fenster
- Badezimmer
- separates WC
- Wohnraum mit Blick auf die Piaristenkirche
- Schlafzimmer mit Blick auf die Piaristenkirche

## **Ausstattung:**

- Böden: hochwertiger Fischgrätparkett / Parkettboden in den Wohnräumen, moderne Fliesen in den Nassräumen und in der Küche
- Flügeltüren und klassische Kastenfenster
- Esszimmer / Bibliothek mit historischen Einbauten
- moderne Einbauküche mit Markengeräten - TOP 4
- moderne Einbauküche mit Markengeräte - Fenster in den Innenhof
- Badezimmer 1 (TOP 4) mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken, WC, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss - Tageslicht durch Lichtkuppel
- Badezimmer 2 (TOP 5) mit Badewanne, Waschbecken, Handtuchheizkörper und WM-Anschluss
- Gästetoilette mit Handwaschbecken - TOP 4
- Gästetoilette - TOP 5
- Gasetagenheizung
- Gegensprechanlage
- Kellerabteil
- Personenlift

## **Infrastruktur & Verkehrsanbindung**

Die Lage der Wohnung ist einfach unschlagbar. Mit einer perfekten Verkehrsanbindung durch Bus (13A), U-Bahn (ab 2025 U5) , Straßenbahn (Linie 2) sind Sie in kürzester Zeit in der Innenstadt oder anderen beliebten Bezirken von Wien.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Von Ärzten und Apotheken über Schulen, Kindergärten und Universitäten bis hin zu Supermärkten und Bäckereien – hier ist alles in greifbarer Nähe. Auch für kulturelle Unterhaltungsmöglichkeiten ist gesorgt, denn in der Umgebung befinden sich das Theater in der Josefstadt, Museen und vieles mehr.

Kommen Sie und überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Wohnung. Es ist uns ein Anliegen, Sie mit sämtlichen Informationen zu versorgen, die für Sie sinnvoll und nützlich sein könnten. Jeder hat aber andere Prioritäten. Sollten Sie zu einem bestimmten Thema mehr Informationen wünschen, übermitteln wir diese gerne oder recherchieren für Sie!

Ihr Team von Elisabeth Rohr Real Estate

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap