

traumhafte 2,5 Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon



Objektnummer: 2120309

Eine Immobilie von Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Werthenburggasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1905
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	85,00 m ²
Nutzfläche:	92,60 m ²
Gesamtfläche:	92,60 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	F 186,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,68
Gesamtmiete	1.235,73 €
Kaltmiete (netto)	913,31 €
Kaltmiete	1.111,66 €
Betriebskosten:	198,35 €
USt.:	124,07 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Simon Bakshi

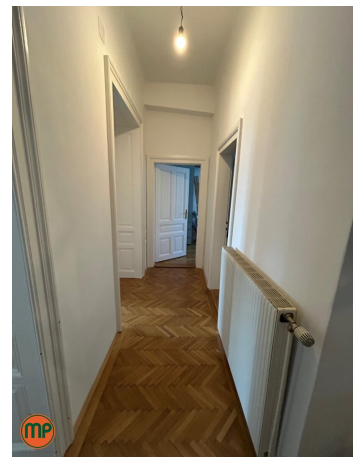
Mag. Pfeifer Immobilien
Arbeitergasse 33
1050 Wien

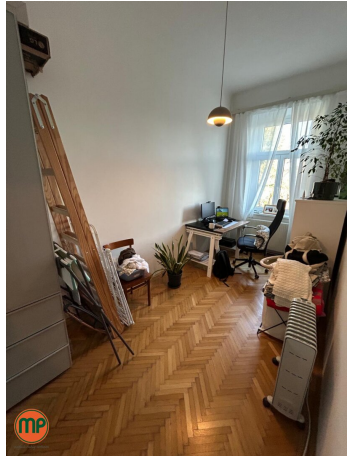
T 0043 1 595 15 80
H 0043 664 49 49 61
F 0043 1 595 11 70

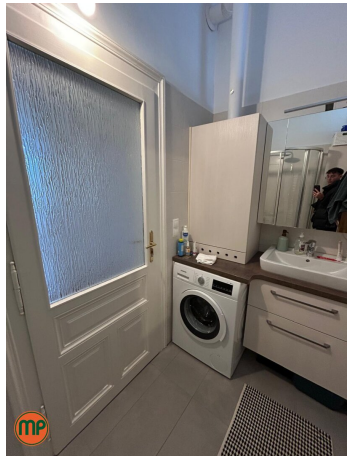
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

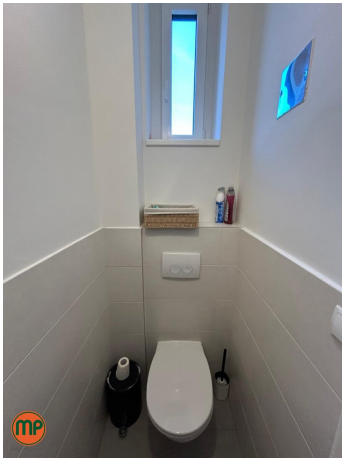
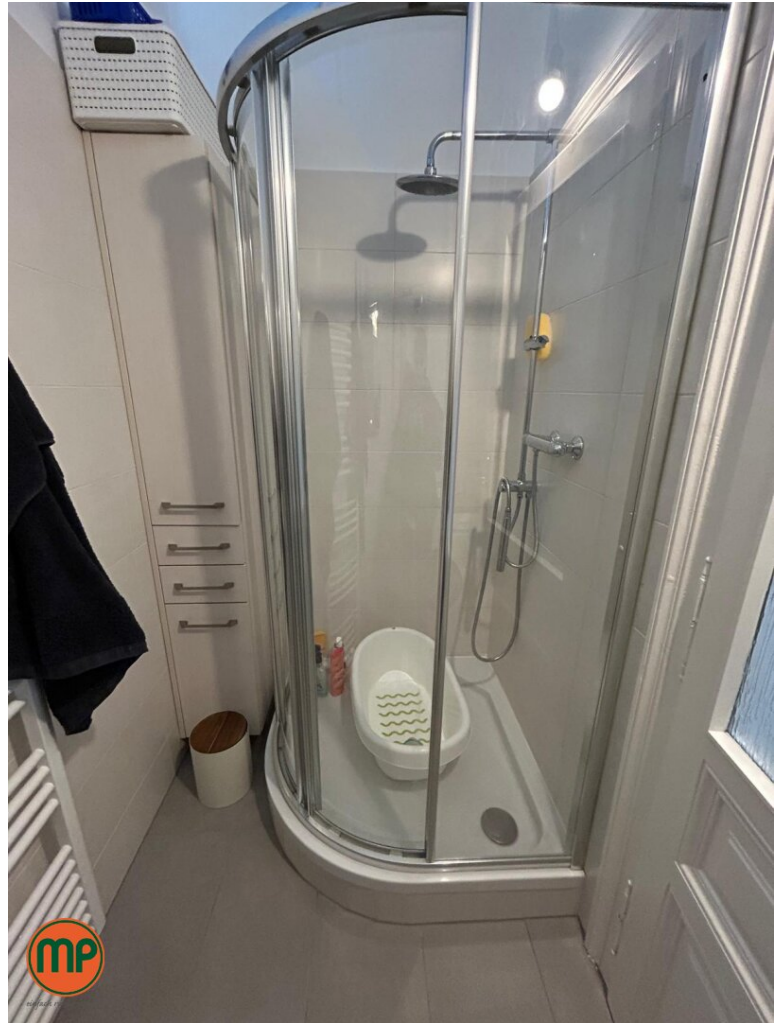


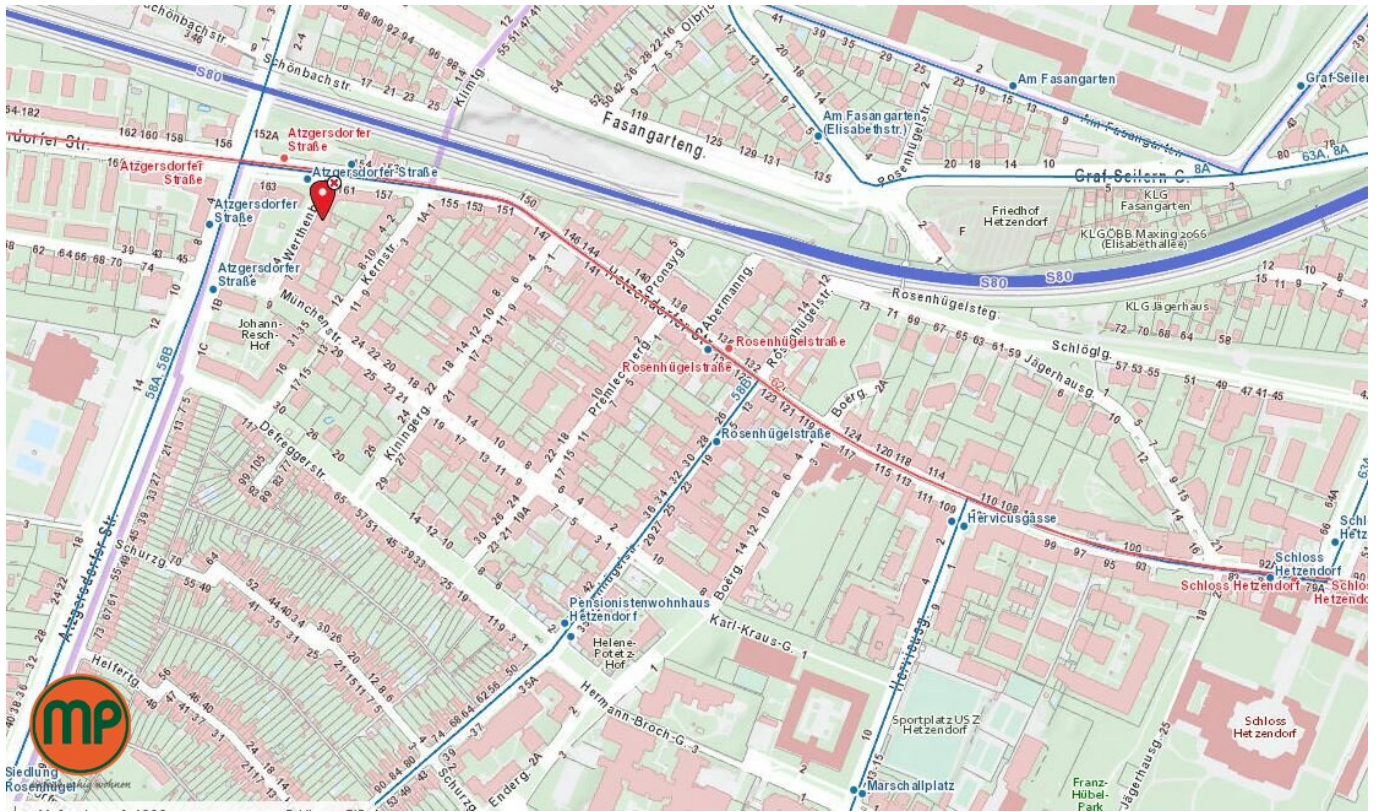
termin zur











Werthenburggasse 3, 1120 Wien

Festnetz

Infrastrukturanbieter	Technik	Download	Upload
A1	FTTH	1000 Mbit/s	1000 Mbit/s
Magenta	DOCSIS 3.1	1000 Mbit/s	100 Mbit/s

Datenstand: Q1/2024
100mK28040547888

Downloadrate

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q1/2024



Werthenburggasse 3

KARTENDETAILS
Schiene 2022 - Summenkarte - 24h

Legende & Infos anzeigen

- Straßenverkehr
- Schieneverkehr
- Flugverkehr
- Industrie (IPPS) Anlagen

zurück zum Suchergebnis

48,16867°N/16,29617°E
Seehöhe: 235 m

keine Detailinformationen zum gewählten Standort gefunden

© BM, © BMK, © Bundesländer
© Kooperation Länder, Bund (BEV, BM), 2022



Werthenburggasse 3, 1120 Wien

Mobilfunknetz

Infrastrukturanbieter	Download	Upload
Drei	1000 Mbit/s	115 Mbit/s
A1	592 Mbit/s	266 Mbit/s
Magenta	471 Mbit/s	61 Mbit/s

Testauswertung anzeigen

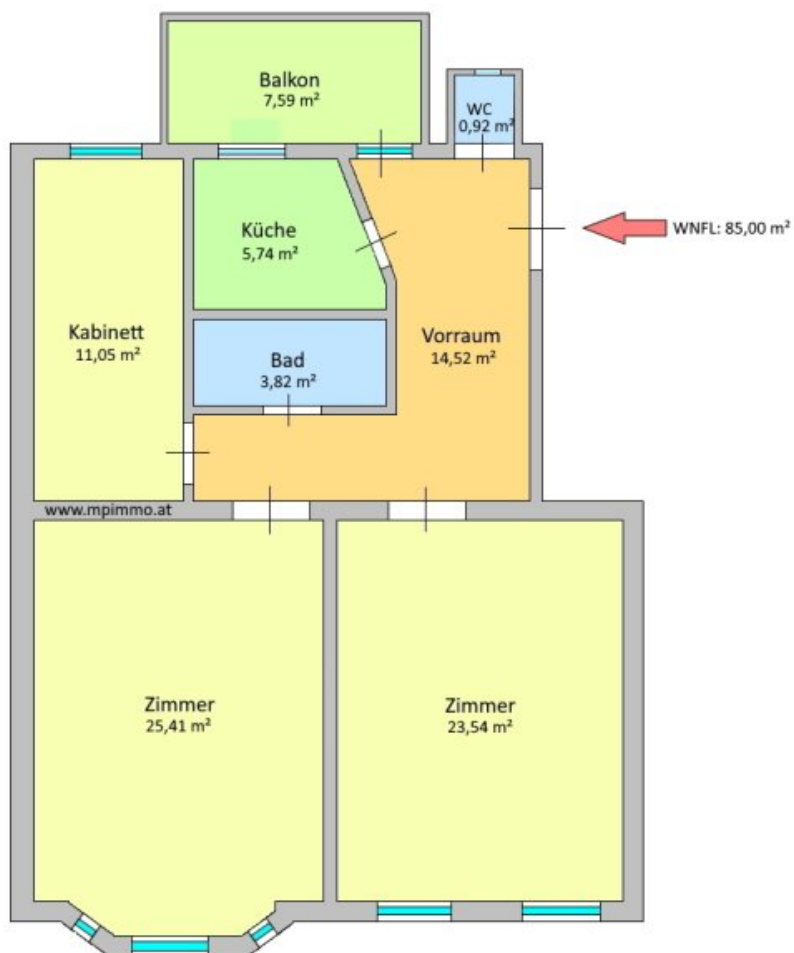
Datenstand: Q1/2024
100mK28040E47889

Downloadrate

≥ 1 Gbit/s
≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
≥ 30 bis < 100 Mbit/s
≥ 10 bis < 30 Mbit/s
< 10 Mbit/s

Datenstand: Q1/2024





Objektbeschreibung

LAGE:

Dieses Objekt besticht durch seine attraktive Lage, nur wenige Busminuten vom Verkehrsknotenpunkt Hietzing entfernt. Diese Nähe gewährleistet eine schnelle und komfortable Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an die vielfältigen Annehmlichkeiten des begehrten Hietzinger Bezirks.

INFRASTRUKTUR:

Dieses ansprechende Objekt befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Bushaltestelle Atzgersdorfer Straße, an der die Buslinien 56A, 58A und 58B verkehren. Diese gewährleisten eine schnelle Verbindung nach Hietzing und zur U4-Station Hietzing. Zudem bietet die nahegelegene Straßenbahnlinie 62 eine bequeme Anbindung an weitere Stadtteile.

Die Umgebung punktet mit der Nähe zum beliebten Hietzinger Bad und dem charmanten Stadtteil Hietzing. Hier laden entspannte Badebesuche oder Spaziergänge durch die idyllische Nachbarschaft zum Verweilen ein. Auch der prachtvolle Schlosspark Schönbrunn und der weltbekannte Tiergarten Schönbrunn sind rasch erreichbar und bieten vielseitige Erholungsmöglichkeiten.

Ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Fachgeschäfte sowie charmante Cafés und Restaurants, sorgt für eine hohe Lebensqualität. Zusätzlich bieten nahegelegene Parks und Grünflächen Raum für sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden im Freien.

Ein weiteres Highlight der Lage ist das historische ORF-Zentrum, ein bedeutender Bestandteil der österreichischen Medienlandschaft, das regelmäßig kulturelle Veranstaltungen und Events ausrichtet.

Diese lichtdurchflutete Altbauwohnung überzeugt nicht nur durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung, sondern auch durch eine Vielzahl an Freizeit-, Kultur- und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung.

AUSSTATTUNG:

Im 2. Obergeschoss eines gepflegten Altbaus erwartet Sie eine stilvoll modernisierte Wohnung, die ihren einzigartigen Altbau-Charme bewahrt hat. Hochwertiger Fischgrätparkett, imposante hohe Decken und große Fenster schaffen ein besonderes Wohngefühl, das Klassik und Moderne perfekt vereint.

Der großzügige Eingangsbereich führt Sie in alle Räume und bietet mit einem praktischen Kleiderschrank zusätzlichen Stauraum. Die hochmoderne Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch ein echtes Design-Highlight. Hier genießen Sie modernste Geräte und ein harmonisches Gesamtbild, das Kochen zum Vergnügen macht.

Ein weiteres Highlight ist der Balkon, der vom Vorraum aus zugänglich ist und einen idyllischen Blick in den begrünten Innenhof bietet – ein perfekter Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien.

Das moderne Badezimmer überzeugt mit einer stilvollen Dusche sowie einem Waschmaschinenanschluss, während die separate Toilette zusätzlichen Komfort bietet.

Die beiden großzügig geschnittenen Zimmer begeistern mit viel Platz und einer lichtdurchfluteten Atmosphäre. Große Fenster sorgen den ganzen Tag über für ein helles und freundliches Ambiente. Ein Zimmer ist mit einem geräumigen Kleiderschrank ausgestattet.

Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein zentral begehbares Kabinett, das sich ideal als Home-Office oder Gästezimmer nutzen lässt – ein flexibler Raum, der sich Ihren individuellen Bedürfnissen anpasst.

Diese außergewöhnliche Altbauwohnung verbindet historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und ist ideal für alle, die ein stilvolles Zuhause mit viel Licht, großzügigen Räumen und einer eigenen Freifläche suchen.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen eigenen Hinterhof anzumieten. Für eine monatliche Summe von 240 € inkl. USt steht Ihnen dieser zur Verfügung, um ihn ordnungsgemäß zu nutzen. Hier können Sie unterhalb der Wohnung entspannte Stunden im Freien verbringen und auf über 50 m² Ihre private Rückzugsoase im Herzen der Stadt gestalten

KONTAKT: Bitte richten Sie eine schriftliche Anfrage an unser Büro. Wir sind verpflichtet, Sie über Ihre Rechte zu informieren, bevor wir einen Termin vereinbaren können.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

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

Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!

Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <250m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <2.250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap