

**Residieren am Liechtensteinpark / 5 Zimmer  
Altbauwohnung**



Empfangsbereich

**Objektnummer: 1662\_2995**

**Eine Immobilie von RE/MAX 4You in Wien-Hernals**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	136,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	2.183,12 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.668,85 €
<b>Kaltmiete</b>	2.183,12 €

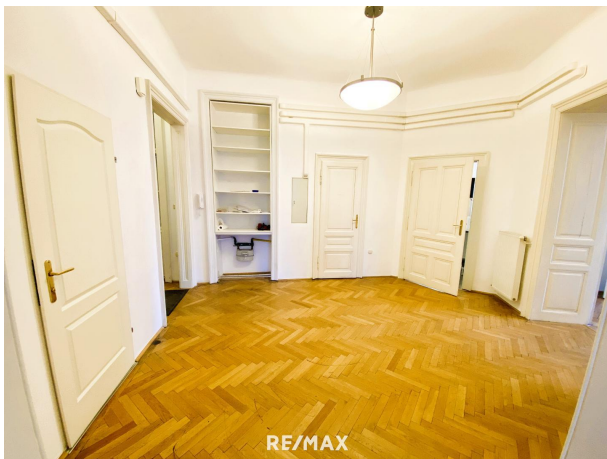
## Ihr Ansprechpartner

### **Sophie Cogorno**

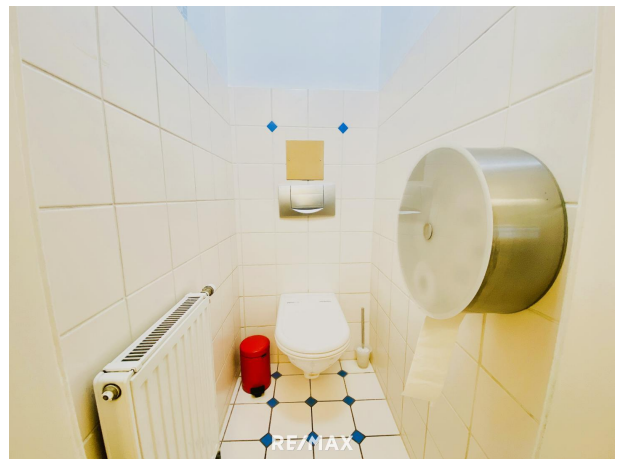
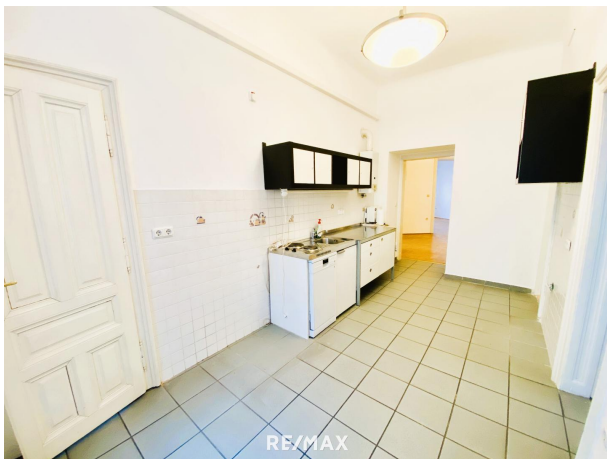
RE/MAX 4You in Wien-Hernals  
Hernalser Hauptstraße 39  
1170 Wien

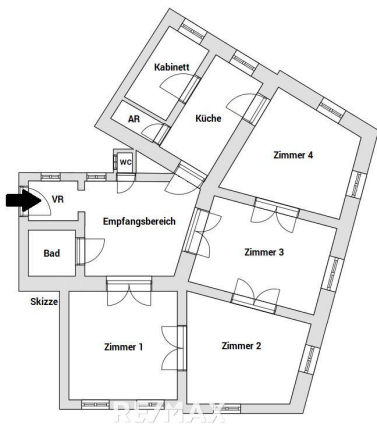
H +436765757300

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

Diese großzügige Mietwohnung im 1. Stock eines historischen Altbaus im 9. Bezirk bietet auf ca. 136 m<sup>2</sup> charmantes Altbauflair kombiniert mit modernen Annehmlichkeiten. Hohe Decken, klassische Flügeltüren und romantischer Fischgrätparkett verleihen den Räumen ein elegantes Ambiente. Die Lage am Liechtensteinpark und Palais Liechtenstein macht sie zu einem idealen Ort für Ihr neues Zuhause. DETAILS AUF EINEN BLICK • Ca. 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 1. Stock, kein Lift • 5 Zimmer: 4 großzügige, helle Altbauzimmer mit klassischer Raumhöhe und Flügeltüren, 1 kleines Kabinett • Blick ins Grüne – Liechtensteinpark direkt vor der Tür • Geräumiger Empfangsbereich, der sich ideal als Wohnbereich nutzen lässt • WC (separat) und voll ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne/Duschköglichkeit und Handtuchtrockner • Große Küche mit kleiner Kochnische, Geschirrspüler und viel Potential; hier hat sogar ein Esstisch Platz • Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss vorhanden • Befristung: 10 Jahre mit Verlängerungsoption AUSSTATTUNG: • Fischgrätparkett - dieser wird bis zum Einzugstermin umfassend saniert sein. • Klimaanlage für optimale Raumtemperaturen sowie Innenrollos für idealen Sonnenschutz • Alle Räume mit modernen Deckenleuchten • Gasheizung • Flexibles Raumkonzept für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten RAUMAUFTEILUNG: Über den Vorraum betreten Sie den ersten zentralen Raum der Wohnung, der sich hervorragend als Wohnzimmer oder Esszimmer gestalten lässt. Von hier aus gelangen Sie direkt in zwei der fünf Zimmer sowie ins Badezimmer, WC und die Küche. Vier der Räume bieten eine Fläche von ca. 19–22 m<sup>2</sup>. Das fünfte Zimmer, ein kleineres Kabinett mit Blick auf die ruhige Seitengasse, eignet sich ideal als Büro, Gästezimmer, Ankleidezimmer oder für ähnliche Zwecke. Die Küche ist mit einer kleinen Kochnische (2-Platten-Herd), Spüle und Geschirrspüler ausgestattet. Sie bietet viel Gestaltungspotential, und es ist ausreichend Platz für einen Esstisch sowie Stauraum für Ihre Vorräte. Das Gebäude ist ein klassischer Altbau, mit Fahrradabstellmöglichkeiten im Stiegenhaus. Es herrscht ein angenehmes Miteinander, und die Hausverwaltung ist sehr freundlich und hilfsbereit. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, Ihr neues Büro in einer der zentralsten und begehrtesten Lagen Wiens zu etablieren! LAGE: Die Lage der Wohnung könnte nicht besser sein: Direkt am Liechtensteinpark und dem Palais Liechtenstein, genießen Sie nicht nur einen grünen Ausblick, sondern auch eine exzellente Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die Innenstadt. Trotz der belebten Liechtensteinstraße bleibt die Wohnung ruhig, da es in Teilen zur Seitengasse ausgerichtet ist. Zahlreiche Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. INFRASTRUKTUR: Straßenbahnlinie 33 (Josefstädter Straße – Friedrich Engels Platz) Straßenbahnlinie 5 (Praterstern – Westbahnhof) Straßenbahnlinie 37 (Schottentor – Hohe Warte) Straßenbahnlinie 38 (Schottentor – Grinzing) Buslinie 40A (Schottentor – Döblinger Friedhof, Felix-Dahn-Straße) U6 (Währinger Straße – Volksooper) – 10 Min. zu Fuß oder 6 Min. mit 40A Franz-Josefs-Bahnhof – ca. 8 Min. zu Fuß Flughafen Wien – 20 min Autofahrt Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1668,85	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	315,8	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	198,46	

-----

Gesamtbetrag €

2183,12