

**top-sanierte Altbauperle in der Josefstadt - Eleganz trifft
auf Komfort**



Objektnummer: 2084418

Eine Immobilie von Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Florianigasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Baujahr:	1899
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	138,00 m ²
Nutzfläche:	138,00 m ²
Gesamtfläche:	138,00 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 105,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,57
Gesamtmiete	2.123,35 €
Kaltmiete (netto)	1.656,00 €
Kaltmiete	1.930,32 €
Betriebskosten:	274,32 €
USt.:	193,03 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Simon Bakshi

Mag. Pfeifer Immobilien
Arbeitergasse 33
1050 Wien

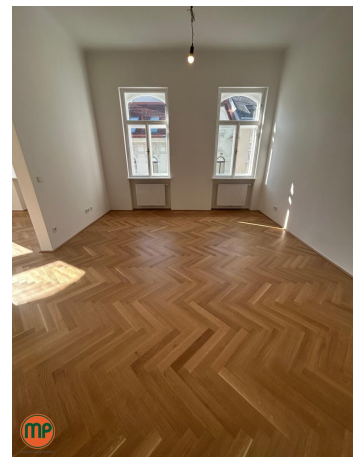
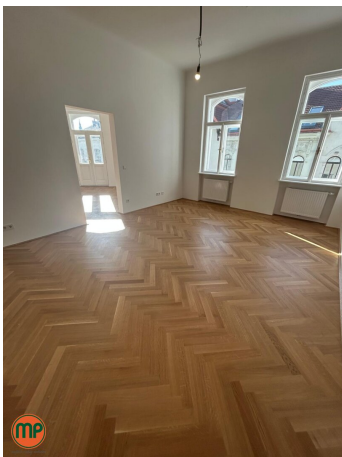
T 0043 1 595 15 80
H 0043 664 49 49 61
F 0043 1 595 11 70

Gerne stehe ich Ihnen
zur Verfügung.

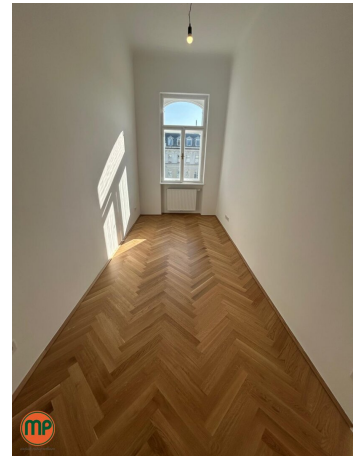


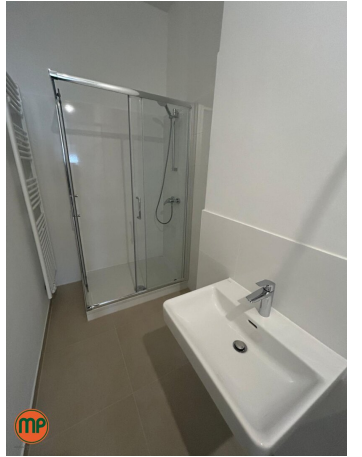
Termin zur





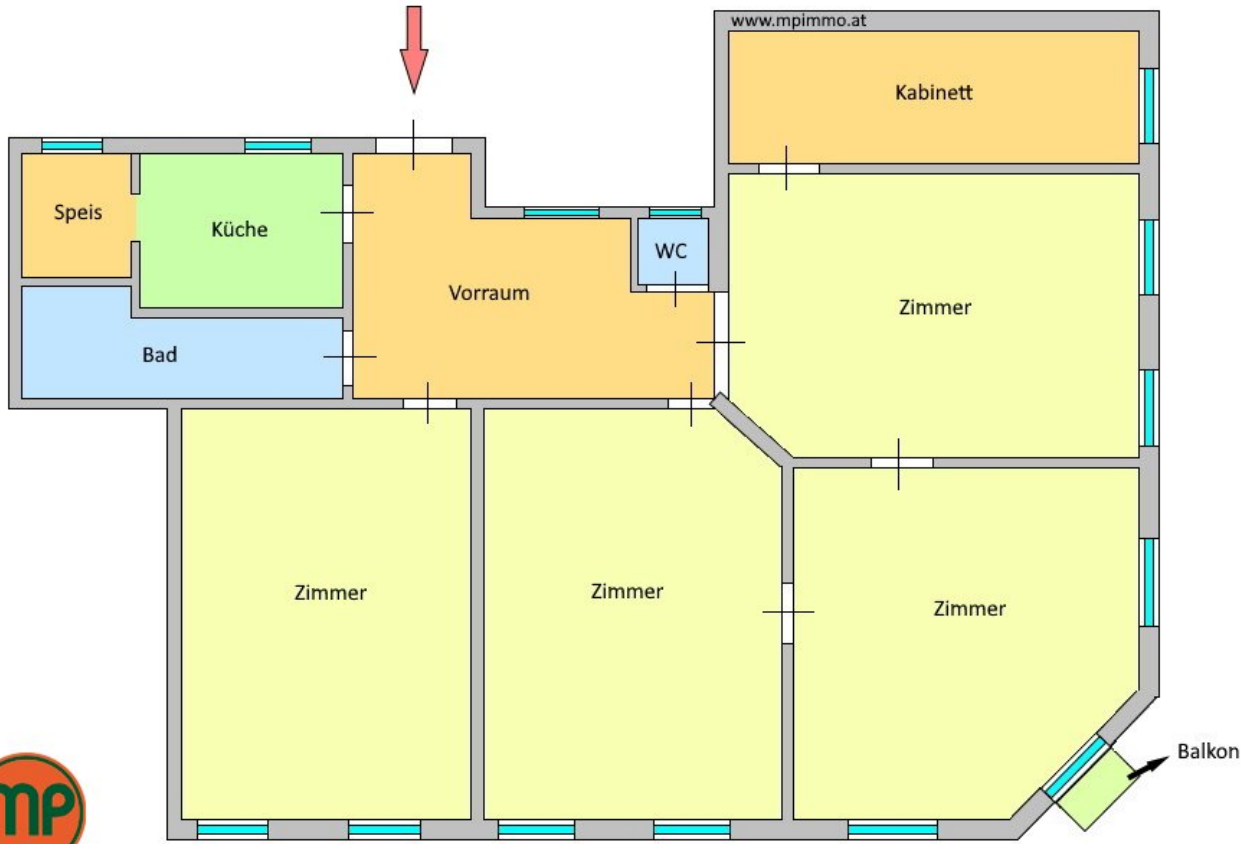








138,00 m²



Florianigasse 44, 1080 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: Q3/2024
100mN28090E47921

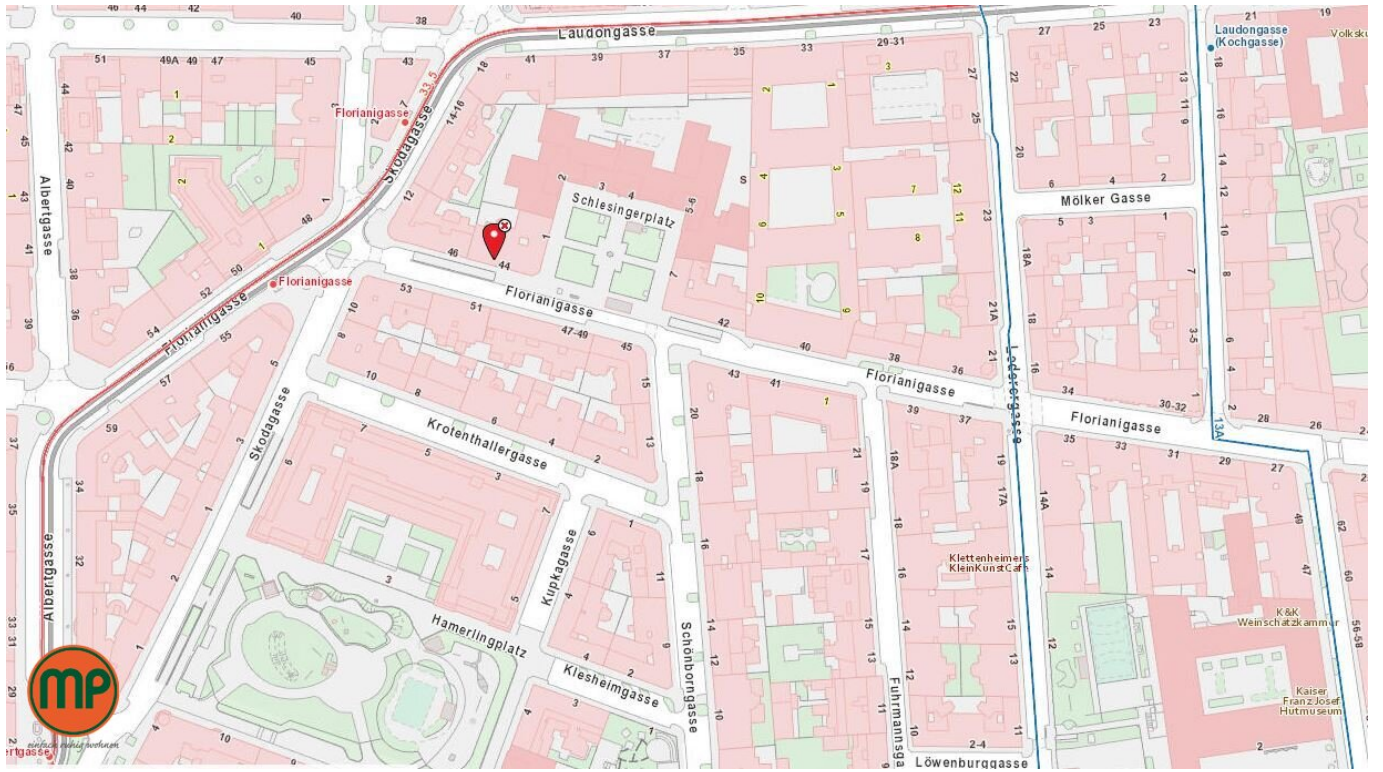
Downloadrate

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

Datenstand: Q3/2024



Josefstadt



florianigasse 44

KARTENDETAILS
Straße 2022 - Summenkarte - 24h

Legende

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB

- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung

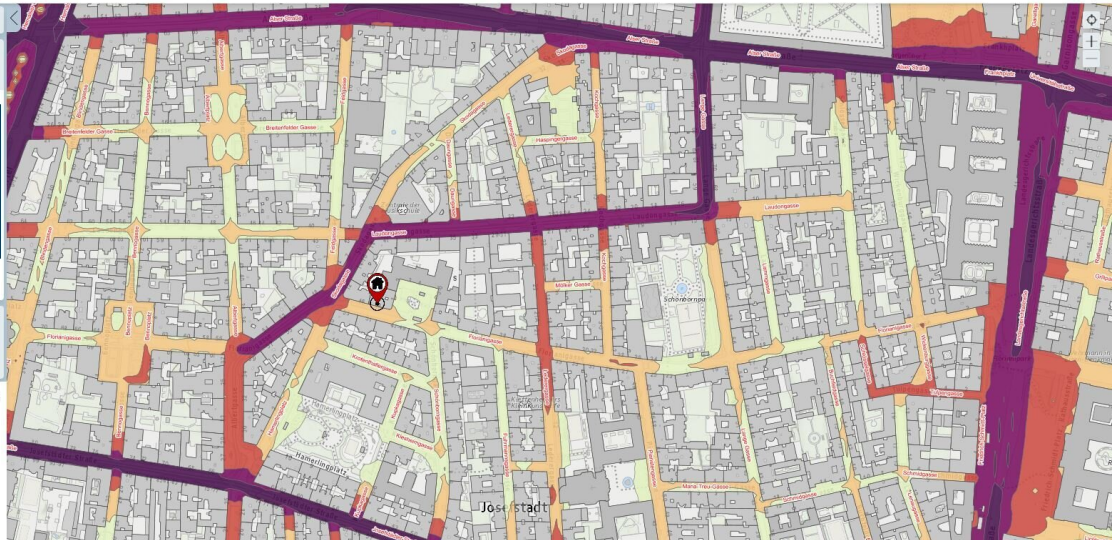
Strassenverkehr Summenkarte
Schienenverkehr Summenkarte
Flugverkehr (EPIC) - Anlagen
Industrie (EPIC) - Anlagen

zurück zum Suchergebnis

Florianigasse 44, 1080 Wien
48,21242°N/16,34612°E
Seehöhe: 197 m

Informationen zum gewählten Standort

© BML, © Bundesländer
© Kooperationsländer, Bund (BEV, BML), 2022



florianigasse 44

KARTENDETAILS
Schiene 2022 - Summenkarte - 24h

Legende

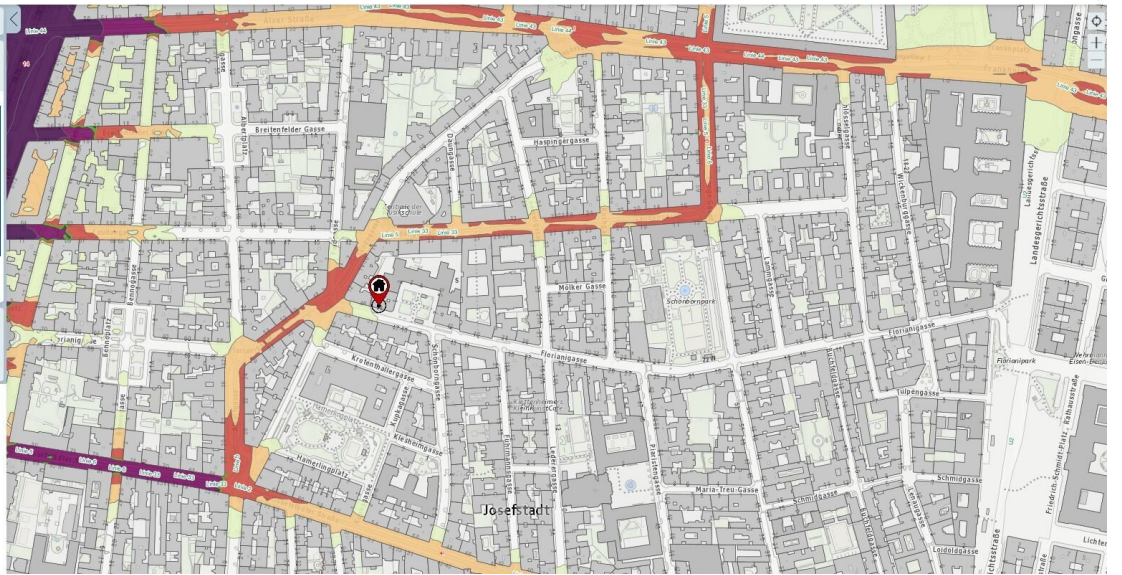
- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- Linienquellen Straßenbahnen
- Linienquellen Eisenbahnen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung

Straßenverkehr Summenkarte
Schienenverkehr Summenkarte
Flugverkehr
Industrie (IPPC) - Anlagen

zurück zum Suchergebnis
Florianigasse 44, 1080 Wien
48,21242°N/16,34612°E
Seehöhe: 197 m

keine Detailinformationen zum gewählten Standort gefunden

MP Bundesländer der Bund (BEV, BML), 2022
ausgef. nach Vorhaben



Florianigasse 44, 1080 Wien

Mobilfunknetz

Infrastrukturanbieter	Download	Upload
Drei	1000 Mbit/s	115 Mbit/s
Magenta	451 Mbit/s	60 Mbit/s
A1	348 Mbit/s	156 Mbit/s

Testauswertung anzeigen

Datenstand: Q3/2024
100mk28090c47921

Downloadrate

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

Datenstand: Q3/2024



Objektbeschreibung

LAGE:

Nur wenige Schritte vom Schlesingerplatz entfernt steht diese wunderschön sanierte Erstbezugswohnung zur Miete bereit.

INFRASTRUKTUR:

Die Josefstadt zählt zu den begehrtesten Wohngegenden Wiens und besticht mit ihrem einzigartigen Mix aus historischer Eleganz, urbanem Flair und erstklassiger Lebensqualität. Hier wohnt man mitten in der Stadt, in einem charmanten Grätzl, das mit prachtvollen Altbauten, ruhigen Gassen und einer lebendigen Atmosphäre begeistert.

Grüne Oasen in unmittelbarer Nähe

Trotz der zentralen Lage bietet die Umgebung wunderbare Erholungsmöglichkeiten. Der idyllische Hamerlingpark und der charmante Schönbornpark laden zum Verweilen ein und bieten eine perfekte Auszeit vom Stadtleben – ideal für Spaziergänge, Sport oder entspannte Stunden im Grünen.

Perfekte Anbindung an den öffentlichen Verkehr

Die ausgezeichnete Infrastruktur sorgt für eine optimale Erreichbarkeit aller Teile der Stadt. Nur wenige Schritte entfernt befinden sich die Straßenbahnlinien 2, 5, 33, 43 und 44, die eine schnelle Verbindung ins Zentrum und darüber hinaus garantieren. Zusätzlich ist die Buslinie 13A nur wenige Meter entfernt und bringt Sie bequem in andere Bezirke.

Kulinarik & Einkaufsmöglichkeiten direkt vor der Haustür

Die Josefstadt ist ein Paradies für Genießer. Ob traditionelle Wiener Kaffeehauskultur im historischen Café Hummel, exzellente italienische Küche mit Pizza und Pasta oder internationale Spezialitäten – hier findet man Kulinarik auf höchstem Niveau. Auch für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt: Die nahegelegene Josefstädter Straße bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, von Supermärkten bis hin zu Drogerien und Feinkostläden.

Zentraler Wohnraum mit besonderem Flair

Hier wohnt man in einem der charmantesten Bezirke Wiens, wo alles, was das Herz begehrt, nur einen kurzen Spaziergang entfernt liegt. Ob Kultur, Kulinarik oder Erholung im Grünen – die Josefstadt bietet eine außergewöhnliche Lebensqualität mitten in der Stadt.

AUSSTATTUNG:

In einem prachtvollen, historischen Altbau erwartet Sie im dritten Stockwerk – bequem per Lift erreichbar – eine frisch sanierte 4,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 138 m² Wohnfläche. Hier verbindet sich klassischer Altbauflair mit hochwertiger, moderner Ausstattung. Hohe Decken, großzügige Räume und charmante Kastenfenster verleihen der Wohnung ihren einzigartigen Charakter, während zeitgemäße Materialien und durchdachte Details für höchsten Wohnkomfort sorgen.

Großzügiger Eingangsbereich und durchdachte Raumaufteilung

Schon beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein weitläufiger Vorraum, der mit einem stilvollen Fliesenboden ausgestattet wurde – pflegeleicht und elegant zugleich. Von hier aus gelangen Sie in die moderne Küche, das Badezimmer, das separate WC sowie die lichtdurchfluteten Wohnräume.

Hochwertige Küche und stilvolles Badezimmer

Die brandneue, hochwertige Einbauküche wurde mit modernsten Geräten ausgestattet und bietet viel Platz für kulinarische Kreationen. Direkt daneben befindet sich eine praktische Speisekammer für zusätzlichen Stauraum. Das Badezimmer überzeugt mit zeitgemäßem Design und einer eleganten, neu installierten Dusche. Das WC ist getrennt vom Bad und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Lichtdurchflutete Räume mit historischem Charme

Die vier großzügigen Zimmer beeindrucken mit klassischen Kastenfenstern, die für eine helle, freundliche Atmosphäre sorgen. Hohe Decken und der durchgehende, edle Parkettboden unterstreichen den einzigartigen Altbaucharakter und schaffen ein elegantes Wohnambiente. Ein zusätzliches Kabinett bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Gästezimmer, Home-Office oder Ankleide.

Wohnzimmer mit Weitblick & gemütlicher Balkon

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer, das sich elegant um das Haus zieht und einen wunderbaren Blick auf den Schlesingerplatz eröffnet. Von hier aus gelangen Sie auf den kleinen, charmanten Balkon, der zum Verweilen einlädt und eine traumhafte Aussicht bietet.

Altbau trifft Moderne – Wohnen auf höchstem Niveau

Diese Wohnung vereint stilvolle AltbauDetails mit modernstem Wohnkomfort. Der wunderschöne, neue Parkettboden, die beeindruckende Raumhöhe und die großen Fenster verleihen ihr einen besonderen Charme, während hochwertige Sanitärausstattung und eine effiziente Gas-Etagenheizung zeitgemäßen Wohnansprüchen gerecht werden.

Eine perfekte Wahl für alle, die den Zauber eines klassischen Altbaus lieben, aber nicht auf moderne Annehmlichkeiten verzichten möchten.

KONTAKT: [Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bei konkretem Interesse stellen wir Ihnen gerne Detailunterlagen zur Verfügung.](#)

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 <250m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap