

**"Wiener Charme in bester Lage - 8 Zimmer  
Altbauwohnung in UNO Nähe"**



01. Mietwohnung 1020 Wien

**Objektnummer: 1626\_26060**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	230,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 76,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	163,80
<b>Gesamtmiete</b>	3.600,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.169,34 €
<b>Kaltmiete</b>	3.600,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Wilhelm Fetscher

RE/MAX Elite  
Operngasse 26  
1040 Wien

H +43 699 / 10 10 26 76

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



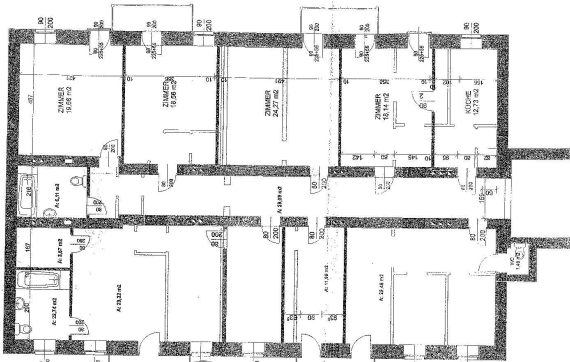
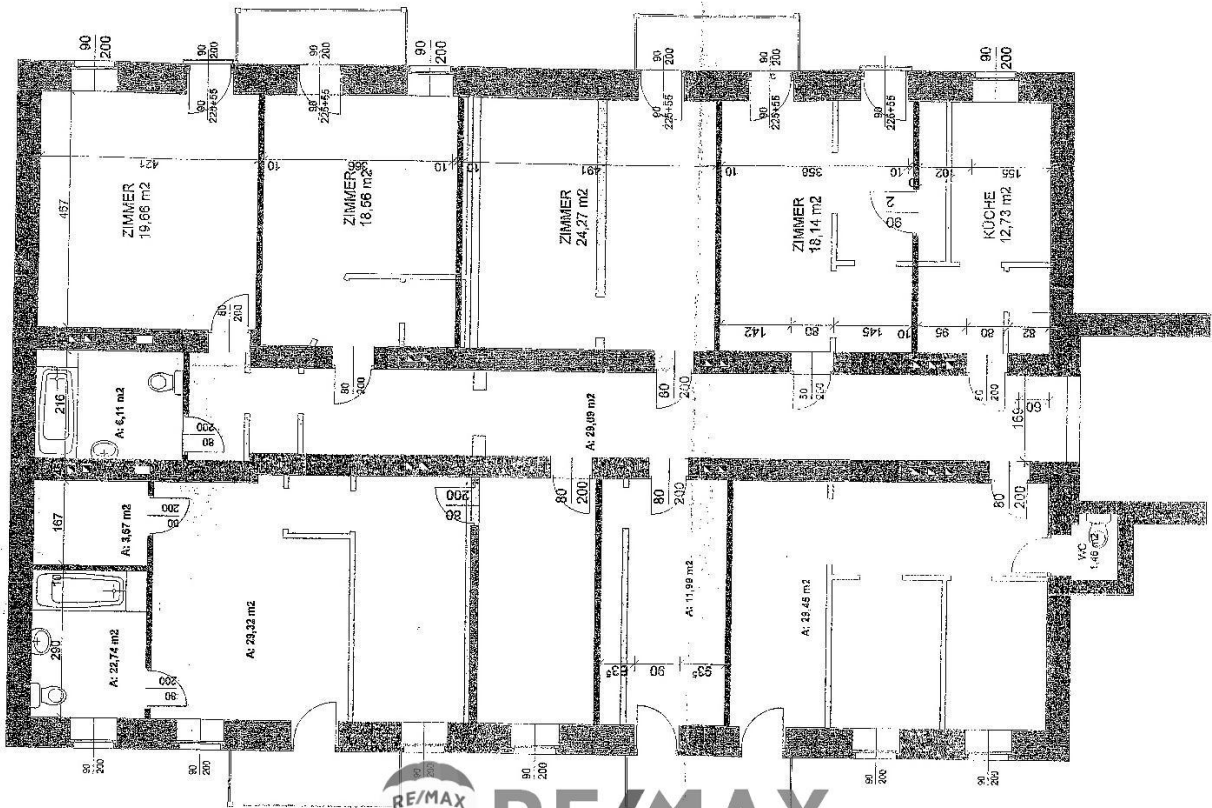












## Objektbeschreibung

**" Wiener Charme in bester Lage - 8 Zimmer Altbauwohnung in UNO Nähe"** Diese beeindruckende ca. 230 m<sup>2</sup> große Wohnung im 1. Stock eines stilvollen Jugendstilhauses vereint klassischen Wiener Charme und moderne Eleganz. Mit 8 großzügig geschnittenen Zimmern und vier Balkonen bietet diese Wohnung ein außergewöhnliches Wohnerlebnis in bester Lage – nur wenige Schritte von der U1-Station Vorgartenstraße und der UNO-City entfernt, nahe Donau und Prater. **Herausragende Raumaufteilung und Ausstattung:** - **Einladendes Vorzimmer:** Großzügiger Eingangsbereich, der die Wohnung glanzvoll erschließt. - **Wohn- und Arbeitssalon mit Balkon:** Ideal für Repräsentation und Arbeit, mit Zugang zu einem der vier Balkone. - **Geräumiges Esszimmer mit Balkon:** Viel Platz für gesellige Abende, mit einer edlen Schiebetür abgetrennt vom Wohnzimmer. - **Moderne DAN-Einbauküche:** Vollausgestattet mit hochwertigen Geräten, ein echter Blickfang für alle, die gerne kochen. - **Zweites Wohnzimmer:** Ein zusätzlicher Aufenthaltsbereich für entspannte Stunden. - **Masterbedroom:** Mit eigenem Balkon, einem begehbaren Kleiderschrank und einem en-suite Badezimmer, das Eleganz und Komfort verbindet. - **Drei weitere Schlafzimmer:** Bieten Flexibilität für Familien, Home-Office oder Gäste. - **Edles Badezimmer und separates WC:** Modern und mit allem Komfort ausgestattet. - **Wäscheraum:** Praktisch und geräumig, bietet Platz für Hauswirtschaft und Wäschepflege. Alle Wohnräume sind mit edlem Eichen-Parkettboden und Fußbodenheizung ausgestattet. Klassische Wiener Türen sowie eine eindrucksvolle Schiebetür zwischen Ess- und Wohnzimmer schaffen eine stilvolle Raumaufteilung. Die Wohnung wird auf fünf Jahre vermietet und kann je nach Absprache unmöbliert, teilmöbliert oder vollständig möbliert angemietet werden. **Lage und Umgebung:** Die Lage dieser Wohnung ist hervorragend für all jene, die Wert auf Komfort und Naherholung legen: Die U1-Station Vorgartenstraße, sowie die Bus Linien 11A/B, sind nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine schnelle Anbindung an die Wiener Innenstadt sowie die UNO-City. Der grüne Prater und die Donau sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe und laden zum Erholen ein. **Gesamtmiete: € 3.600,--** Netto Miete: € 3.169,34 10% USt.: € 326,03 BK Netto: €103,39 10% USt.: € 10,33 **"Vienna's Charm in Prime Location - 8-Room Period Apartment Near the UNO"** This impressive apartment of approximately 230 m<sup>2</sup>, located on the first floor of an elegant Art Nouveau building, combines classic Viennese charm with modern elegance. With 8 generously sized rooms and four balconies, this apartment offers an extraordinary living experience in a prime location – just steps away from the U1 Vorgartenstraße station and the UNO City, near the Danube and Prater. **"Outstanding Layout and Features:** - **Inviting Entrance Hall:** A spacious foyer that grandly welcomes you into the apartment. - **Living and Work Salon with Balcony:** Ideal for both entertaining and work, with access to one of the four balconies. - **Spacious Dining Room with Balcony:** Perfect for social evenings, separated from the living room by an elegant sliding door. - **Modern DAN Fitted Kitchen:** Fully equipped with high-quality appliances, a real eye-catcher for cooking enthusiasts. - **Second Living Room:** Another cozy space for relaxation. - **Master Bedroom:** Featuring its own balcony, a walk-in closet, and an en-suite bathroom that combines elegance with comfort. - **Three Additional Bedrooms:** Offering flexibility for families, a home office, or guests. - **Elegant Bathroom and Separate WC:**



Modern and equipped with all conveniences. - **Laundry Room:** Practical and spacious, providing ample space for household chores and laundry. All living areas are fitted with exquisite oak parquet flooring and underfloor heating. Classic Viennese doors and an impressive sliding door between the dining and living rooms add a stylish touch to the layout. The apartment is available for rent for five years and can be rented unfurnished, semi-furnished, or fully furnished, depending on your preference. **"Location and Surroundings:** The location of this apartment is perfect for those who value both convenience and relaxation: The U1 Vorgartenstraße station and bus lines 11A/B are just a few minutes' walk away, providing quick access to the city center and the UNO City. The green Prater and the Danube are also nearby, offering plenty of opportunities for recreation. **Monthly Rent: € 3.600,--** Monthly Net Rent: € 3.169,34 10% USt.: 316,93 BK Net: €103,39 10% USt.: € 10,33 Es wird auf die einseitige Vertretung des Vermieters hingewiesen – eine Doppelmakler-Tätigkeit ist ausgeschlossen. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	3169,34	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	103,39	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	327,27	
-----			
Gesamtbetrag	€	3600	
-----			

Heizwärmebedarf: 76.1 kWh/(m²a)  
 Klasse Heizwärmebedarf: C  
 Faktor Gesamtenergieeffizienz: 163.8