

**"Altbau-Charme trifft auf unschlagbare Lage – Ihre großzügige 5-Zimmer-Wohnung nahe Wien Mitte/Landstraße"**



01. Mietwohnung 1030 Wien

**Objektnummer: 1626\_26465**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	155,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 144,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,49
<b>Gesamtmiete</b>	2.299,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.744,96 €
<b>Kaltmiete</b>	2.299,00 €

## Ihr Ansprechpartner



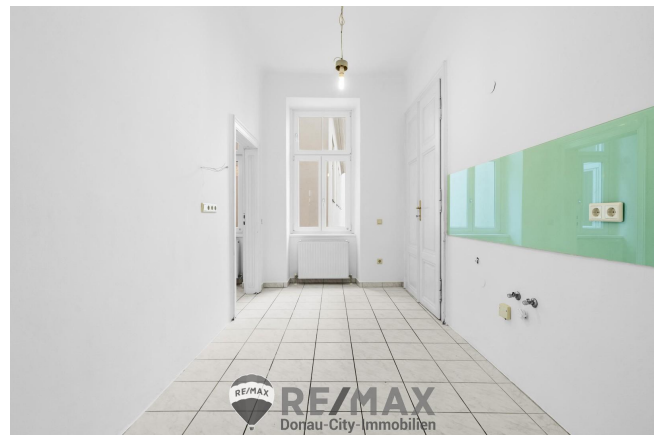
### Wilhelm Fetscher

RE/MAX Elite  
Operngasse 26  
1040 Wien

H +43 699 / 12 08 31 41

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





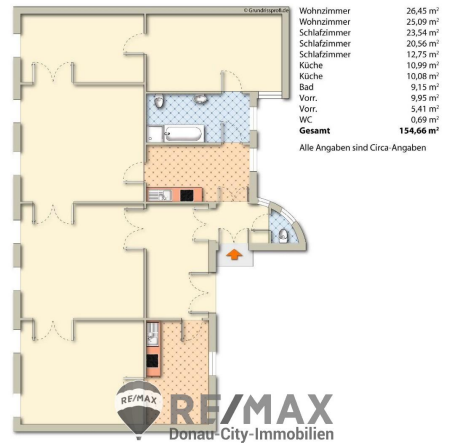








RE/MAX  
**RE/MAX**  
 Donau-City-Immobilien



## Objektbeschreibung

**"Altbau-Charme trifft auf unschlagbare Lage – Ihre großzügige 5-Zimmer-Wohnung nahe Wien Mitte/Landstraße"** Im begehrten 3. Bezirk gelegen, bietet diese außergewöhnliche Altbauwohnung in der Gärtnergasse eine perfekte Kombination aus urbaner Anbindung und charmanter Wohnatmosphäre. Nur wenige Minuten von Wiens kulturellem und wirtschaftlichem Zentrum entfernt, genießen Sie hier kurze Wege zu den besten Angeboten, die die Stadt zu bieten hat – sei es für Freizeit, Kultur, Shopping oder Kulinarik. Diese Wohnung verbindet den Komfort einer zentralen Adresse mit dem unverwechselbaren Wiener Lebensgefühl. Die Wohnung selbst beeindruckt mit großzügigem Raumangebot und dem typischen Wiener Altbau-Charme. Mit rund 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche und fünf Zimmern bietet sie viel Platz für individuelle Wohnträume – ideal für alle, die Wert auf Stil und Geräumigkeit legen. Vom großzügigen Eingangsbereich aus gelangen Sie in die geräumigen, hellen Zimmer, die mit ihrer Raumhöhe beeindrucken. Klassische Flügeltüren und weitere charakteristische Details unterstreichen den Flair des Wiener Altbaus perfekt und schaffen eine elegante und einladende Atmosphäre. Die separate Küche bietet ausreichend Platz für kulinarische Kreativität – und da aktuell keine Einbauküche vorhanden ist, haben Sie die Möglichkeit, Ihre persönliche Traumküche ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Ein weiterer separater Raum kann flexibel als zweite Küche, Waschraum oder zusätzlicher Stauraum genutzt werden. Ein Badezimmer und ein separates WC ergänzen die Funktionalität der Wohnung. Die Wohnung befindet sich im dritten Stock eines charmanten Altbaus – und auch ohne Lift ist der Aufstieg die beeindruckende Atmosphäre dieser Immobilie mehr als wert. Die Lage dieser Wohnung ist hervorragend. Nur wenige Minuten vom Stephansplatz und den Sehenswürdigkeiten des 1. Bezirks entfernt, bietet sie eine ideale Anbindung an das pulsierende Zentrum Wiens. Die U-Bahn-Linien U3 und U4 sowie die S-Bahn am Bahnhof Wien Mitte sind schnell erreichbar und verbinden Sie zügig mit anderen Teilen der Stadt. Die Landstraßer Hauptstraße mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés bietet alles für den täglichen Bedarf. Darüber hinaus befinden sich kulturelle Highlights, attraktive Parks und die Donaukanal Promenade in unmittelbarer Umgebung, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einladen. Mit ihrer großzügigen Fläche, den charmanten AltbauDetails und der ausgezeichneten Lage ist diese Wohnung perfekt für alle, die das besondere Flair Wiens mit direktem Zugang zu all seinen kulturellen und urbanen Vorzügen genießen möchten. **Miete netto: € 1.744,96 10% USt.: € 174,50 BK netto: € 345,03 10% USt.: € 34,50 Gesamtmiete brutto: € 2.299,--** Heizkostenangaben nicht verfügbar! Es wird auf die einseitige Vertretung des Vermieters hingewiesen – eine Doppelmakler-Tätigkeit ist ausgeschlossen. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1744,96	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	345,03	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	209	
-----			
Gesamtbetrag	€	2299	
-----			

Heizwärmebedarf: 144.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)



Klasse D  
Heizwärmebedarf:  
Faktor Gesamtenergieeffizienz: 2.49  
Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz: D  
z: