

**ELEGANTE 4-ZIMMERWOHNUNG IN BESTLAGE -
ERSTBEZUG NACH RENOVIERUNG!**



Photo_001

Objektnummer: 3814_528

Eine Immobilie von RE/MAX GOLD

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	ca. 1890
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	134,00 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	2.845,96 €
Kaltmiete (netto)	2.587,24 €
Kaltmiete	2.845,96 €

Infos zu Preis:

Verhandlungsbasis

Ihr Ansprechpartner



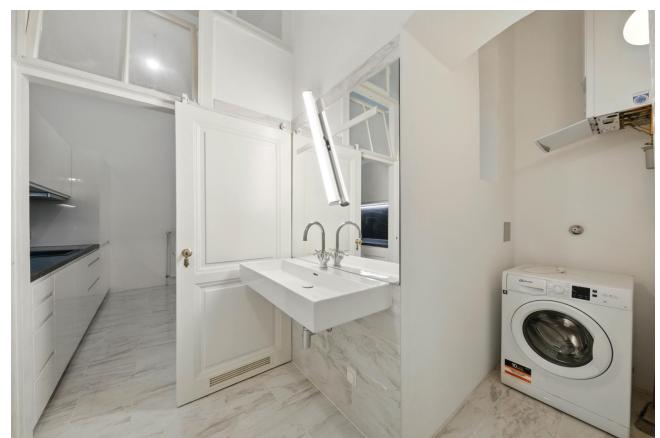
Jasmina Ibrahimbegovic

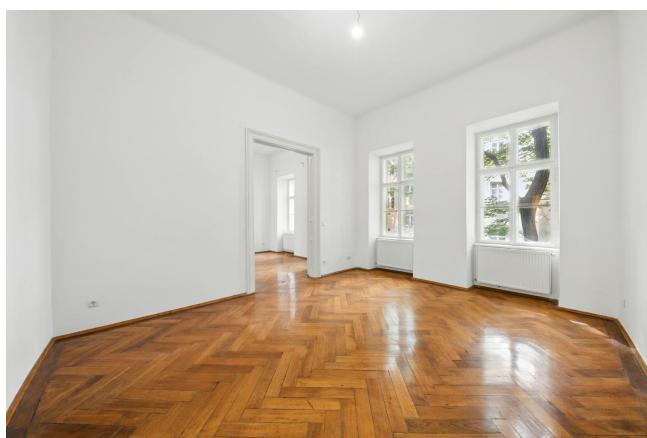
RE/MAX GOLD
Anton Ehrenfried Straße 7a
2020 Hollabrunn

T +43 699 106 54 170170
H +43 699 106 54 170

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

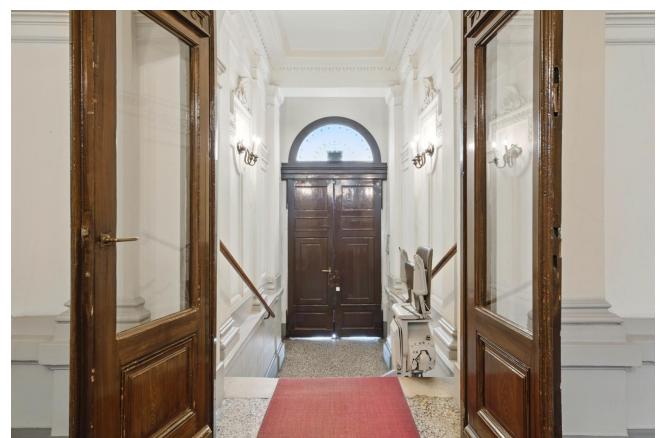
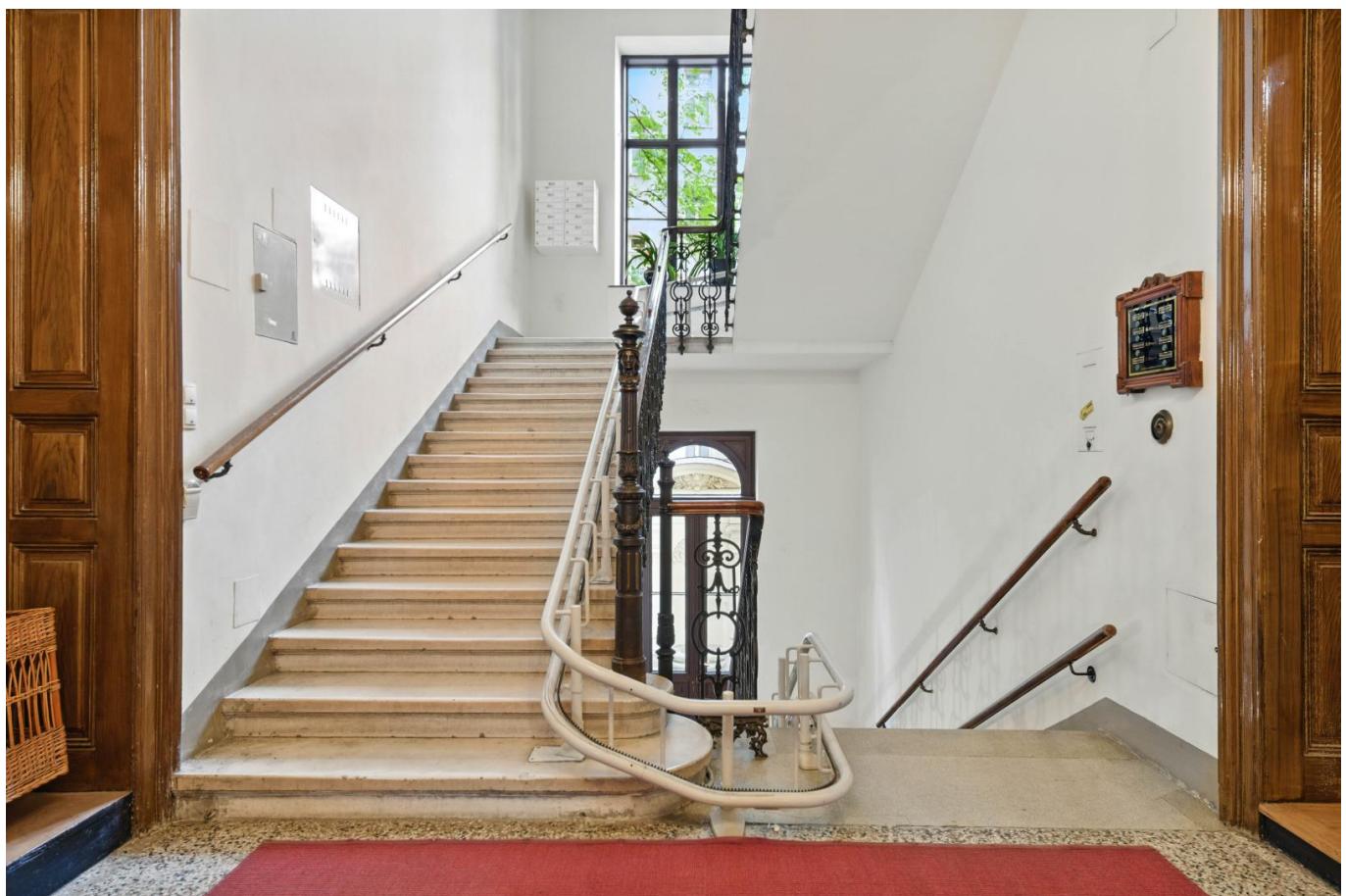














Objektbeschreibung

In bester Lage des 3. Bezirks, in der ruhigen Reisnerstraße im eleganten Botschaftsviertel, gelangt diese stilvolle 4-Zimmer-Altbauwohnung mit ca. 134 m² Wohnfläche im Hochparterre eines repräsentativen Jahrhundertwende-hauses zur Vermietung. Die Wohnung wurde renoviert und bietet ein einzigartiges Zusammenspiel aus klassischer Eleganz und modernem Wohnkomfort – perfekt für alle, die großzügiges Wohnen mit historischem Flair schätzen.

Der Grundriss ist großzügig und durchdacht: Ein großer, einladender Vorraum bildet das Zentrum der Wohnung und führt in den Wohnsalon sowie das angrenzende Speisezimmer – zwei stilvolle Räume mit großzügigen Flügeltüren, ideal für Präsentation oder familiäres Beisammensein. Zwei ruhige, hofseitig gelegene Zimmer bieten Rückzugsmöglichkeiten mit Blick ins Grüne. Ein Verbindungskorridor mit Lichthof erschließt die moderne, komplett ausgestattete Küche. Das Badezimmer ist mit Badewanne, Waschtisch und Waschmaschine ausgestattet, das WC ist separat begehbar. Ein Kellerabteil steht ebenfalls zur Verfügung.

Die Ausstattung verbindet klassische Altbauelemente mit hochwertiger Erneuerung: Sternparkettböden, elegante Flügeltüren und Marmorböden im Eingangsbereich verleihen der Wohnung ihren historischen Charakter. Küche, Bad und WC wurden vollständig renoviert und auf modernen Wohnstandard gebracht.

Die ca. 134 m² große Wohnung in angenehmer Ruhelage verfügt über folgende Raumaufteilung:

- großer Vorraum
- Wohnsalon
- Speisezimmer
- 2 große hofseitige Zimmer
- Verbindungskorridor zur Küche mit Lichthof
- Badezimmer mit Wanne, Waschtisch und Waschmaschine
- Separates WC
- Kellerabteil

Miete abzüglich Befristungsabschlag (exkl. MWSt und Betriebskosten) € 2.311,50

Betriebskosten (exkl. MWSt) € 275,74

Mehrwertsteuer € 258,70

Gesamtmiatzins € 2.845,96

Die Lage im Herzen des 3. Bezirks spricht für sich: Die Reisnerstraße liegt ruhig und dennoch zentral, nur wenige Gehminuten vom Stadtpark, dem Schloss Belvedere und dem Botanischen Garten entfernt. Die Umgebung bietet ausgezeichnete Infrastruktur – von Nahversorgung über Bildungseinrichtungen bis zu Restaurants und Kulturangeboten. Auch die Anbindung an das

öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend (U3, U4, Straßenbahnlinien 1, 71).

Die Wohnung wird auf 5 Jahre befristet mit Verlängerungsoption vermietet und eignet sich ideal für anspruchsvolle Mieter, die Wert auf Raum, Stil und eine ruhige Innenstadtlage legen.

Der Auftraggeber wurde über die Informationspflicht nach dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 informiert und wird einen Energieausweis beibringen. An

ga
be
n g
em
äß
ge
set
zli
ch
em
Erf
or
de
rni
s:

--

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie Jasmina Ibrahimbegovic, MBA von RE/MAX GOLD! Wir sind Ihre Immobilienexperten und freuen uns schon auf Sie.