

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



Photo\_001

**Objektnummer: 3814\_528**

**Eine Immobilie von RE/MAX GOLD**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1890
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	134,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	2.845,96 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.587,24 €
<b>Kaltmiete</b>	2.845,96 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

## Ihr Ansprechpartner



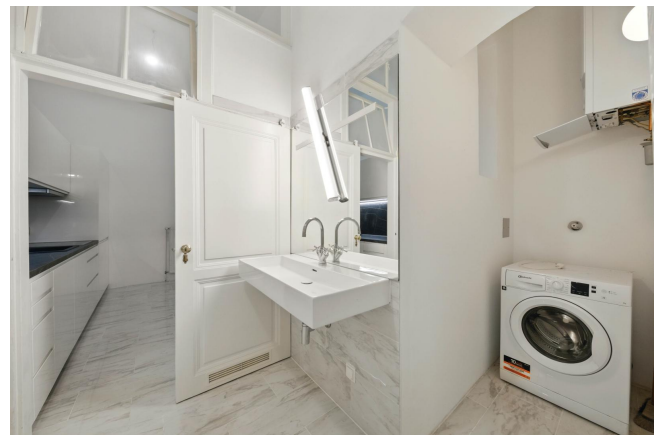
**Jasmina Ibrahimbegovic**

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Hochparterre eines repräsentativen Jahrhundertwendehauses 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 Repräsentation 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 Altbaulemente 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 m<sup>2</sup> 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

Gesamtmietzins € 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

-----



----

----

--

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.