

## **Charmante 3,5-Zimmer-Altbauwohnung mit separater Küche in der Porzellangasse**



**Objektnummer: 6329**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Erdgeschoß              |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1090 Wien                         |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                          |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 93,65 m <sup>2</sup>              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3,50                              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 107,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 1,93                            |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.715,20 €                        |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.362,60 €                        |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.559,27 €                        |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 196,67 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 155,93 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Dean Banovic**

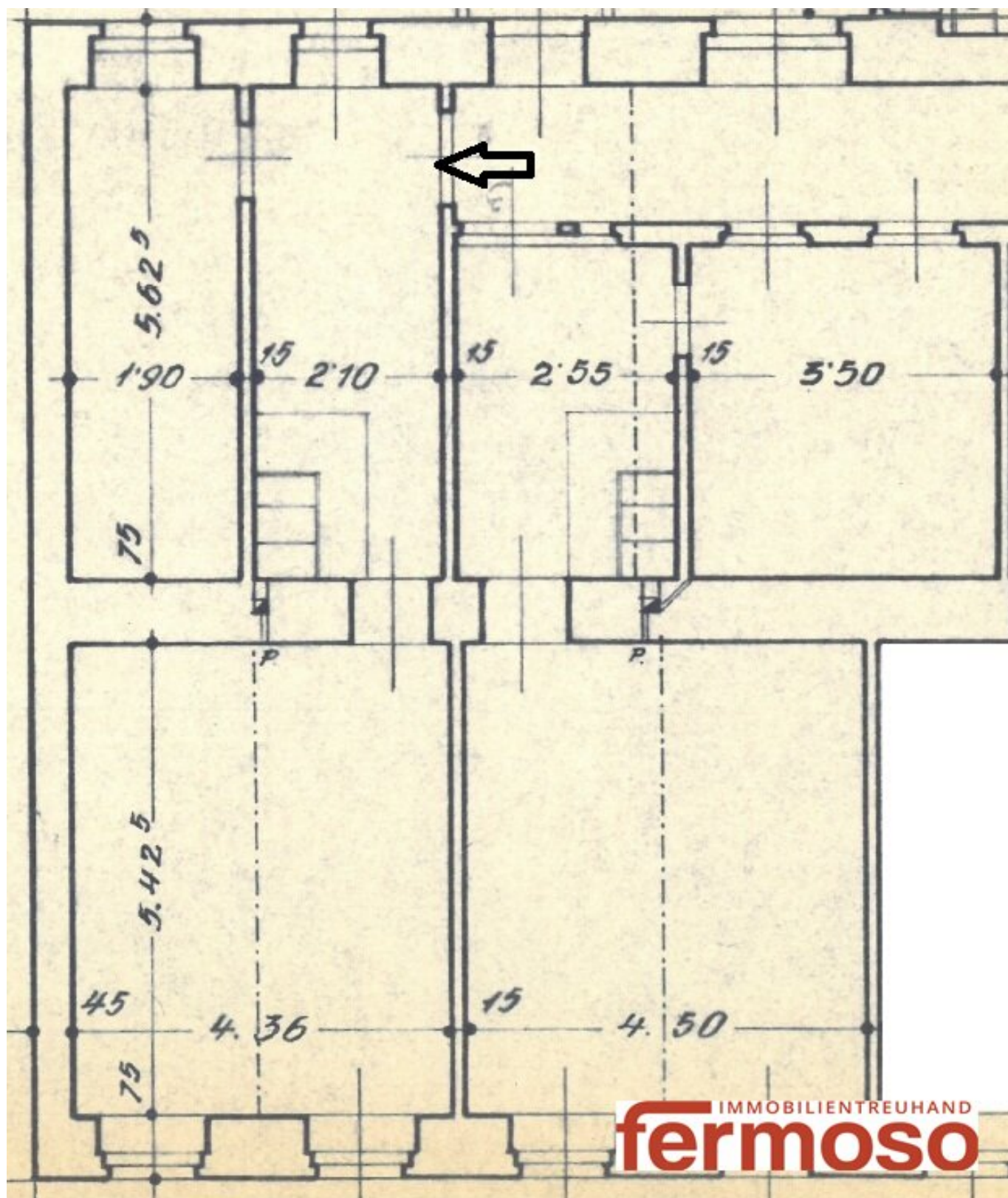
Fermoso Immobilienreuehand GmbH  
Erdbergstraße 52-60 / Stiege 3 / Top 10  
1030 Wien

T +43 676 9261 529









# Objektbeschreibung

**Liebe Interessentin, lieber Interessent,**

In der begehrten Porzellangasse, mitten im traditionsreichen Servitenviertel des 9. Bezirks, erwartet Sie diese charmante 3,5-Zimmer-Wohnung. Sie verbindet den historischen Charme der Wiener Innenstadt mit einer optimalen Raumaufteilung – perfekt für Paare, Familien oder alle, die urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität schätzen.

## **Raumaufteilung:**

- **Wohnzimmer** – zentraler, heller Lebensmittelpunkt
- **2 Schlafzimmer** – bestens geeignet als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice
- **Getrennte Küche** – ideal für alle, die Kochen und Wohnen bewusst trennen möchten
- **Badezimmer** – mit Badewanne
- **Separates WC** – für zusätzlichen Komfort
- **Zusätzliches Halbes Zimmer** – flexibel nutzbar als Arbeitsbereich, Abstellraum oder begehbare Garderobe

## **Highlights der Wohnung:**

- Klassischer Altbau-Charakter in einer der beliebtesten Wohngegenden Wiens
- Gut geschnittener Grundriss mit klarer Trennung zwischen Wohn- und Schlafbereich
- Helle Räume durch großzügige Fensterflächen
- Top-Lage im Servitenviertel – charmante Gassen, Cafés, Restaurants und Nahversorgung direkt vor der Tür

## **Lage – Porzellangasse / 9. Bezirk:**

Die Porzellangasse zählt zu den schönsten Wohngegenden Wiens: Der charmante Servitenmarkt, zahlreiche Lokale, Geschäfte und Kulturangebote sorgen für ein besonderes Flair. Der Donaukanal ist nur wenige Gehminuten entfernt und lädt zu Spaziergängen oder Sport ein.

Die Anbindung ist ausgezeichnet: U4-Station Roßauer Lände, Straßenbahnen (D, 1, 5, 33) und Buslinien sind schnell erreichbar – die Wiener Innenstadt ist in wenigen Minuten zu Fuß oder mit den Öffis erreichbar.

24 Stunden erreichbar, 7 Tage die Woche

Dean Banovic

? [db@fermoso.at](mailto:db@fermoso.at)

? +43 676 926 1529

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap