

## **3-Zimmer Altbauwohnung - Lange Gasse**



**Objektnummer: 960/73345**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lange Gasse 61
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien, Josefstadt
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	99,76 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 162,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 3,09
Gesamtmiete	1.988,42 €
Kaltmiete (netto)	1.576,21 €
Kaltmiete	1.807,65 €
Betriebskosten:	213,48 €
USt.:	180,77 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**DI (FH) Andreas Kolar**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraße Hauptstraße 60

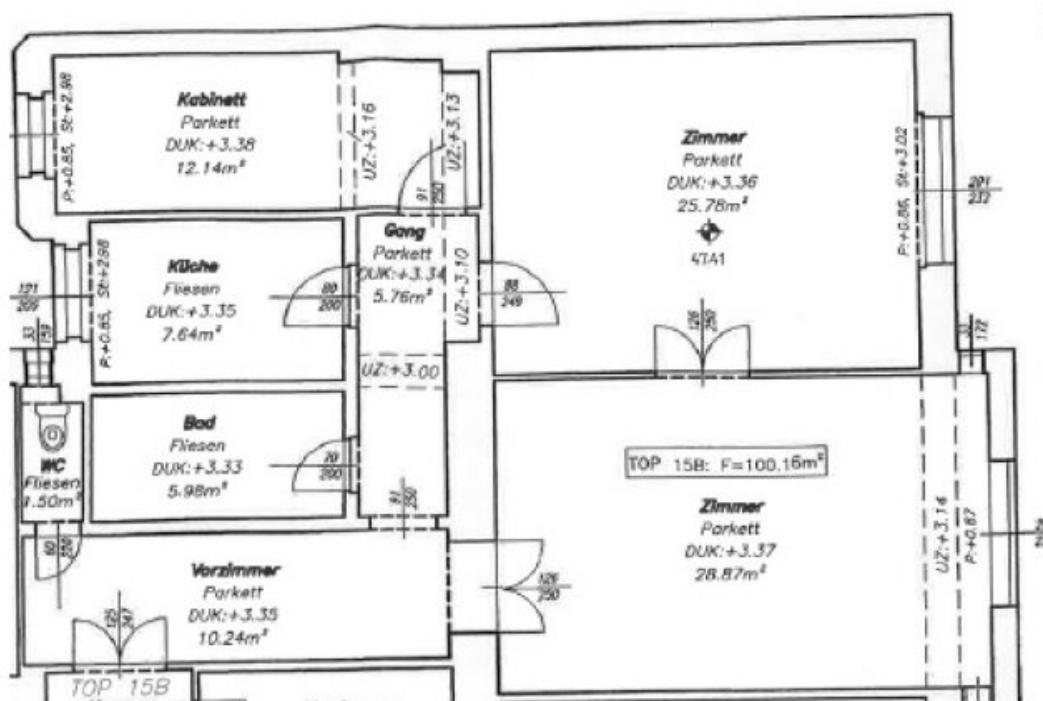
 REAL  
Immobilien

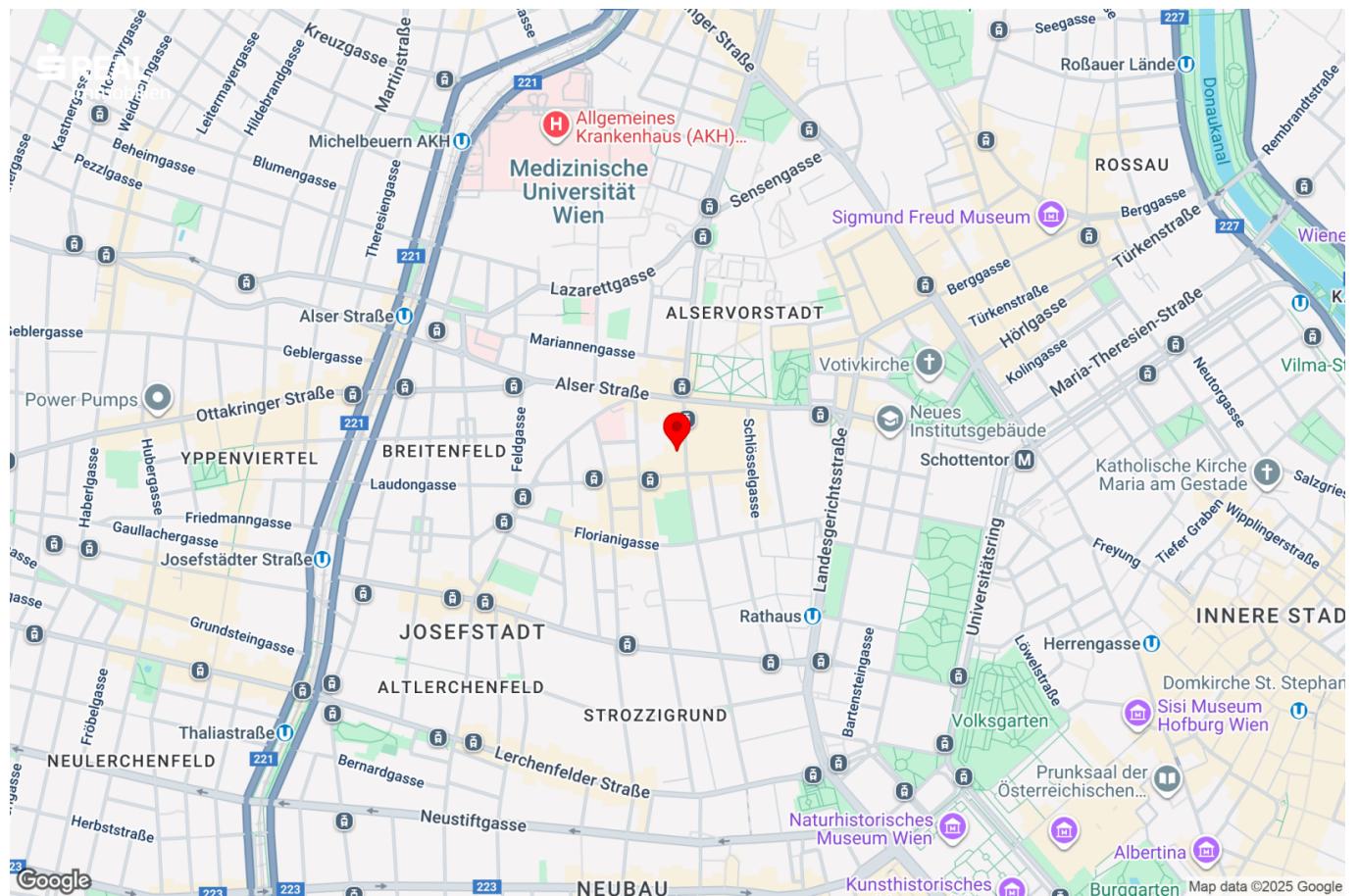




**1080 Wien, Lange G. 61**

**Top 15b, 3. Stock – ca. 99,76 m<sup>2</sup>**





# Objektbeschreibung

\*\*\*english below\*\*\*

**Bitte beachten Sie:**

**\*der Mietvertrag wird nur mit 1 Person abgeschlossen** (mehrere Personen können sich natürlich zum Hauptwohnsitz anmelden),

**\*der Hauptmieter muss mind. über das 2-fache Nettoeinkommen verfügen (wenn zwei Personen im Haushalt arbeiten, sonst das 2,5-fache)**

**\* im Falle einer Bürgschaft wird der Mietvertrag mit dem Bürgen abgeschlossen - Einkommen Bürgen mind. das 2,5-fache der Miete**

Zur Vermietung gelangt eine äußerst charmante Altbauwohnung im 3. Liftstock eines gepflegten Gründerzeithauses in bester Lage der Lange Gasse.

Die Wohnung besticht durch ihren klassischen Altbaucharme – hohe Räume, Flügeltüren, Parkettboden und Holz-Kastenfenster – in Kombination mit modernem Wohnkomfort.

**Raumaufteilung:**

- 2 große und ein kleines Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- voll ausgestattete Küche
- Vorräum
- ein Badezimmer mit Dusche und Wanne
- ein WC

Die Wohnung wurde vor wenigen Jahren teilweise saniert und befindet sich in einem guten Zustand.

Durch die Lage im 3. Liftstock (4. Etage) ist die Wohnung sehr hell und freundlich.

## **Ausstattung & Highlights:**

- Edler Parkettboden
- Voll ausgestattete Küche
- Lift
- Klassische Altbaudetails in hervorragendem Zustand

## **Lage:**

Die Lange Gasse bietet urbanes Wohnen mit perfekter Infrastruktur – zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe.

## **Lange Gasse - Refurbished 3-rooms flat**

A highly charming period apartment on the 3rd floor (with lift) of a well-maintained Gründerzeit building in the prime location of Lange Gasse is available for rent.

The apartment impresses with its classic period features—high ceilings, double doors, parquet flooring, and wooden box windows—combined with modern living comfort.

## **Layout:**

- 2 large and one small bedroom
- Living room
- Fully equipped kitchen
- Entrance hall
- Bathroom with both shower and bathtub
- Separate WC

The apartment was partially renovated a few years ago and is in very good condition.

Thanks to its location on the 3rd floor with lift (4th level), the apartment is bright and

welcoming.

## **Features & Highlights:**

- Elegant parquet flooring
- Fully equipped kitchen
- Lift
- Beautifully preserved classic period details

## **Location:**

Lange Gasse offers urban living with excellent infrastructure—numerous shops, restaurants, and public transport options are located in the immediate vicinity.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <50m  
Apotheke <175m  
Klinik <175m  
Krankenhaus <525m

### **Kinder & Schulen**

Schule <275m  
Kindergarten <350m  
Universität <150m  
Höhere Schule <300m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m  
Bäckerei <125m  
Einkaufszentrum <1.525m

### **Sonstige**

Geldautomat <125m  
Bank <125m  
Post <375m  
Polizei <425m

### **Verkehr**

Bus <100m

U-Bahn <450m  
Straßenbahn <100m  
Bahnhof <475m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap