

FRISCH SANIERTE 4-ZIMMER ALTBAUWOHNUNG IN DER KANDLGASSE



Objektnummer: 960/73561

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kandlgasse 19-21
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien,Neubau
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	189,02 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 128,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,23
Gesamtmiete	3.643,86 €
Kaltmiete (netto)	2.835,30 €
Kaltmiete	3.312,60 €
Betriebskosten:	477,30 €
USt.:	331,26 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



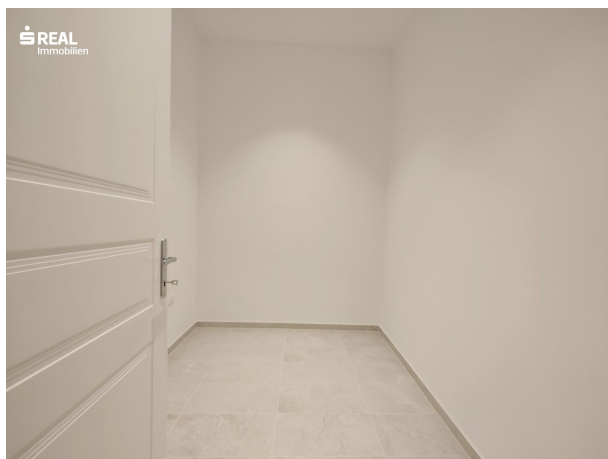
Paul Tibaj

Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer Hauptstraße 60







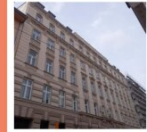






VERMARKTUNGSPLAN

TOP 6 | 3. OG 1070 Wien, Kandlgasse 19-21



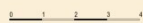
WOHNNUTZFLÄCHE

Vorraum	25,39 m²
Gang	5,94 m²
WC	2,38 m²
Bad	6,42 m²
Zimmer 1	27,28 m²
Zimmer 2	18,85 m²
Zimmer 3	25,25 m²
Wohnnutzfläche	108,62 m²



Die in Plan dargestellten Einrichtungsgegenstände sind nicht in Lieferung enthalten. Einbauzubehör nicht an die Außenwand stellen. Gitter vor Schornsteinleitung. Bei der Errichtung der Durchgangsstellen werden Türschwellen, -schwellen, -schwellen und Niveausprünge bis 30 cm nicht berücksichtigt. Für Möbelauswahl in Naturmaße zu nehmen. Die Elektroauswahl sind materials von Ort aufzunehmen.

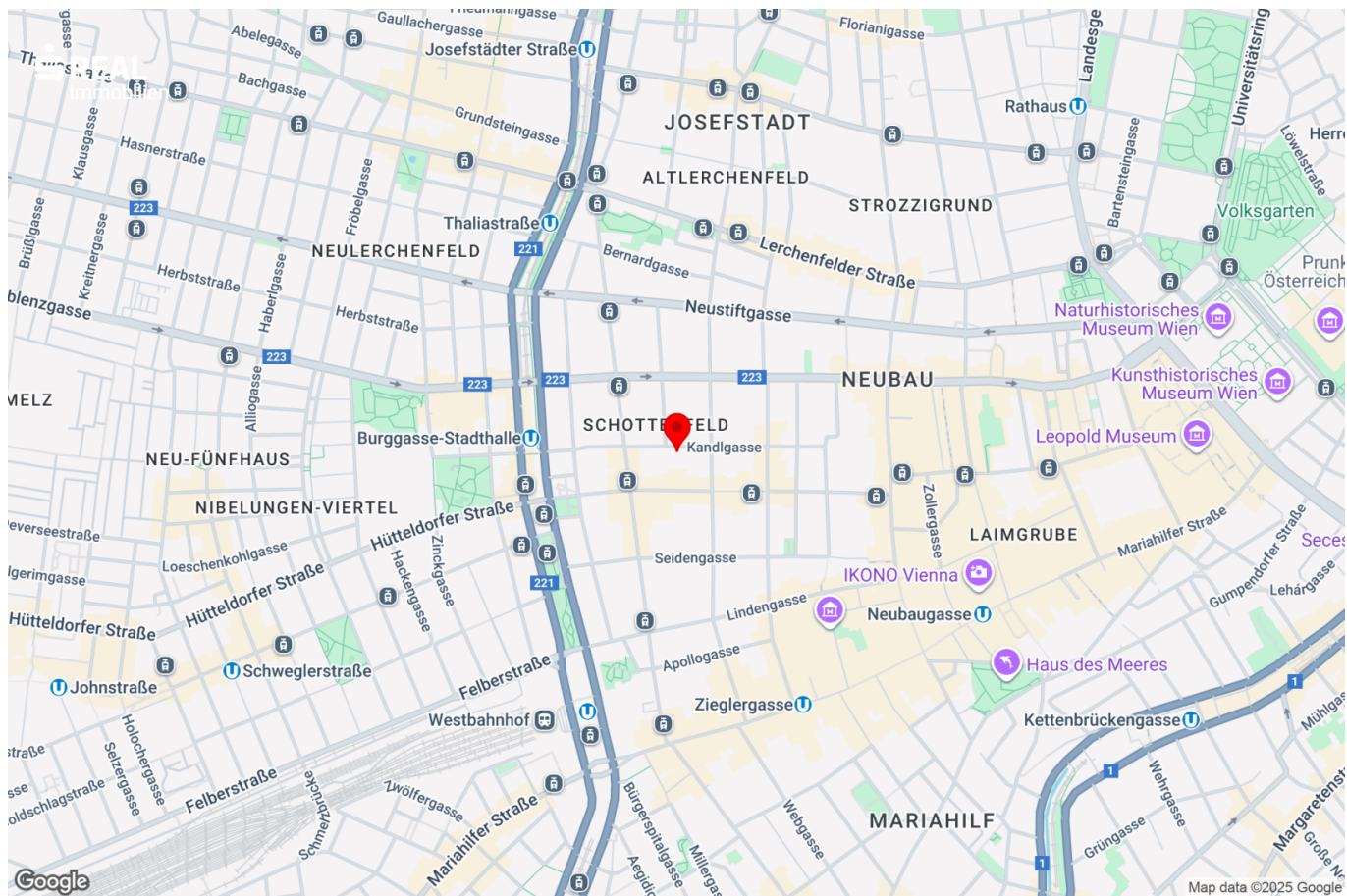
unverbindliche Plankopie
Planstand: 17.09.2024
1:100



Legende

a.d.	abgehängte Decke
FFH	fliegende Persenklöcher
PK	Parkett
Fl	Fliesen
HD	Holzbelag





Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine äußerst charmante und repräsentative Altbauwohnung im 3. Liftstock eines sorgfältig gepflegten Gründerzeithauses in bester, zentraler Lage der Kandlgasse. Die Liegenschaft besticht durch ihren historischen Charakter, während die Wohnung selbst eine gelungene Symbiose aus klassischem Altbauflair und zeitgemäßem Wohnkomfort bietet.

Bereits beim Betreten der Wohnung fällt die großzügige Raumhöhe ins Auge, die in Kombination mit eleganten Flügeltüren, wunderschönen Kastenfenstern und hochwertigem Parkettboden ein außergewöhnlich stilvolles Wohnambiente schafft. Die Wohnung wurde soeben einer umfassenden Sanierung unterzogen und präsentiert sich daher in einem technisch wie optisch erstklassigen Zustand – ein Erstbezug nach Sanierung, der modernen Ansprüchen vollauf gerecht wird.

Raumaufteilung:

- Drei gut proportionierte Schlafzimmer, die sich ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer eignen
- Großzügiges Wohnzimmer mit offener, voll ausgestatteter Küche – perfekt für gemeinsames Kochen und Wohnen
- Einladender Vorraum mit ausreichend Platz für Garderobe
- Zwei moderne Badezimmer, jeweils hochwertig ausgestattet

Ausstattung & Highlights:

- Hochwertiger, edler Parkettboden in den Wohnräumen
- Voll ausgestattete, moderne Küche mit allen Geräten
- Lift im Haus für komfortables Erreichen der Wohnung
- Wunderschöne klassische AltbauDetails in hervorragendem Erhaltungszustand

Lage:

Die Kandlgasse zählt zu den beliebtesten Wohnadressen des Bezirks und bietet urbanes Lebensgefühl auf höchstem Niveau. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche

Einkaufsmöglichkeiten, charmante Cafés, Restaurants sowie diverse Freizeit- und Kulturangebote. Die ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung ermöglicht eine rasche Erreichbarkeit des Stadtzentrums und weiterer wichtiger Knotenpunkte. Gleichzeitig zeichnet sich die Lage durch angenehme Ruhe in den Seitengassen aus – ein idealer Mix aus Zentrumsnähe und Wohnqualität.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <125m
Apotheke <150m
Klinik <75m
Krankenhaus <1.175m

Kinder & Schulen

Schule <125m
Kindergarten <375m
Universität <325m
Höhere Schule <275m

Nahversorgung

Supermarkt <150m
Bäckerei <150m
Einkaufszentrum <525m

Sonstige

Geldautomat <450m
Bank <450m
Post <550m
Polizei <275m

Verkehr

Bus <125m
U-Bahn <375m
Straßenbahn <150m
Bahnhof <350m
Autobahnanschluss <4.375m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap