

Altbauwohnung im 9. Bezirk - frisch saniert!



Objektnummer: 7307

Eine Immobilie von Spiegelfeld Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Nutzfläche:	121,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	1.971,85 €
Kaltmiete (netto)	1.500,00 €
Kaltmiete	1.792,59 €
Betriebskosten:	292,59 €
USt.:	179,26 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Johannes Kahr

Spiegelfeld Immobilien GmbH
Stubenring 20
1010 Wien

T +43 1 5132313-12
H +43 664 75021014



Mit KI eingerichtet



Mit KI eingerichtet



Einrichtung mit KI eingefügt



Mit KI eingerichtet



Objektbeschreibung

Willkommen in dieser charmanten **Altbauwohnung im Mezzanin** im Herzen des beliebten 9. Bezirks (**Alsergrund**). Mit einer Wohnfläche von ca. **121 m²**, **drei Zimmern**, einem **Abstellraum**, einem **Badezimmer** sowie **separatem WC** bietet diese Wohnung ein durchdachtes Raumkonzept.

Sämtliche Zimmer sind **vom zentralen Flur aus begehbar**, dies ermöglicht eine optimale Nutzung der Fläche – ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder repräsentatives Wohnen.

Die Wohnung wurde **frisch und umfassend saniert** und präsentiert sich in ausgezeichnetem Zustand. Typisch für den klassischen Wiener Altbau überzeugen die **hohen Räume** durch ein luftiges, elegantes Wohngefühl.

In der Küche befinden sich die **gesetzlich vorgeschriebenen Gerätschaften**. Da die Wohnung **unbefristet vermietet** wird, besteht die Möglichkeit, eine **eigene Küche mitzubringen oder nach individuellen Vorstellungen installieren zu lassen** – ein klarer Vorteil für langfristige Planung und persönliche Gestaltung.

Die in diesem Inserat gezeigten Bilder wurden **virtuell mittels KI gestaged** und dienen der besseren Vorstellung der Einrichtungsmöglichkeiten.

Eckdaten im Überblick:

- **Wohnfläche:** ca. 121 m²
- **Zimmer:** 3
- **Zusätzliche Räume:** Abstellraum
- **Sanitärräume:** Bad, WC getrennt
- **Stockwerk:** 1. Stock mit Lift
- **Bauart:** Klassischer Altbau mit hohen Decken
- **Zustand:** Frisch saniert
- **Küche:** Gesetzliche Basisausstattung, eigene Küche möglich
- **Mietdauer:** Unbefristet

Diese Wohnung bietet eine tolle Kombination aus **Großzügigkeit, Stil und langfristiger Wohnsicherheit** in einer der gefragtesten Wohngegenden Wiens.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause im Herzen des Alsergrunds.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m

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 <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap