

## **Wohnen im Mehrfamilienhaus / 8 Zimmer, 3 Bäder, 2 Eingänge**



**Objektnummer: 5508**

**Eine Immobilie von M F Immobilien Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kaiser-Franz-Josef-Straße
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1998
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	259,76 m²
Nutzfläche:	336,75 m²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	6
Stellplätze:	2
Garten:	400,00 m²
Keller:	76,99 m²
Heizwärmebedarf:	C 85,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,62
Gesamtmiete	6.580,65 €
Kaltmiete (netto)	5.365,95 €
Kaltmiete	5.966,04 €
Betriebskosten:	600,09 €
USt.:	614,61 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner









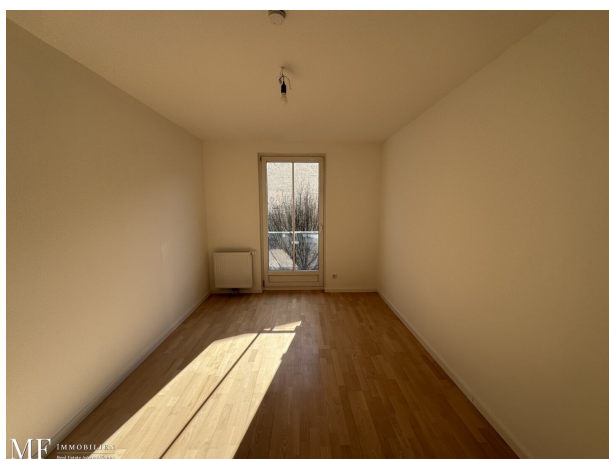


















MF IMMOBILIEN  
Real Estate Agency Vienna



MF IMMOBILIEN  
Real Estate Agency Vienna



MF IMMOBILIEN  
Real Estate Agency Vienna













MF IMMOBILIEN  
Real Estate Agency Vienna



MF IMMOBILIEN  
Real Estate Agency Vienna

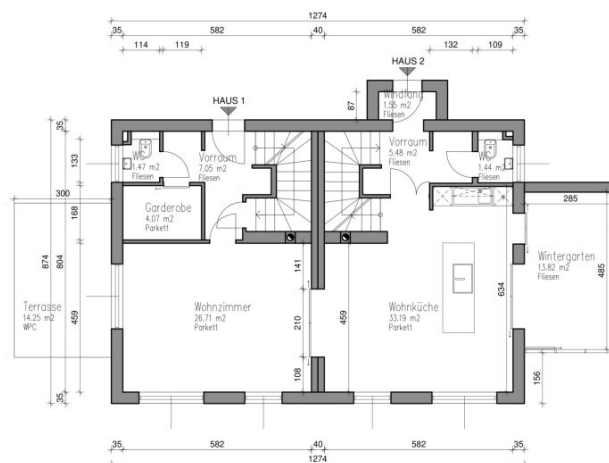
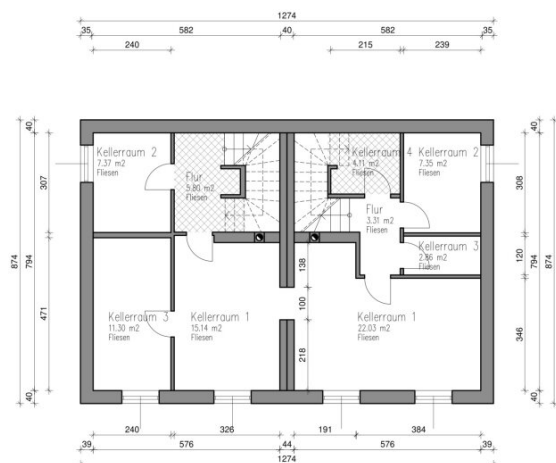


MF IMMOBILIEN  
Real Estate Agency Vienna









KELLERGESCHOSS

ERDGESCHOSS

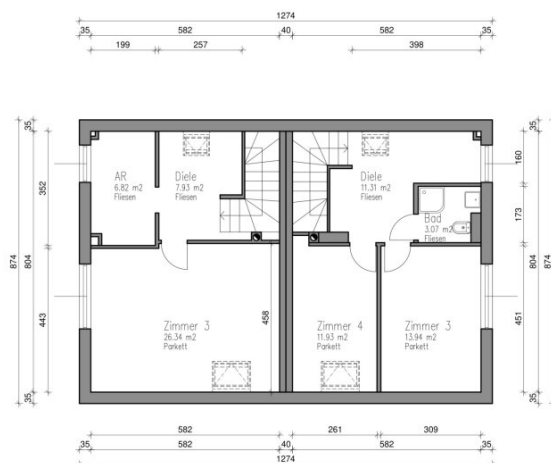
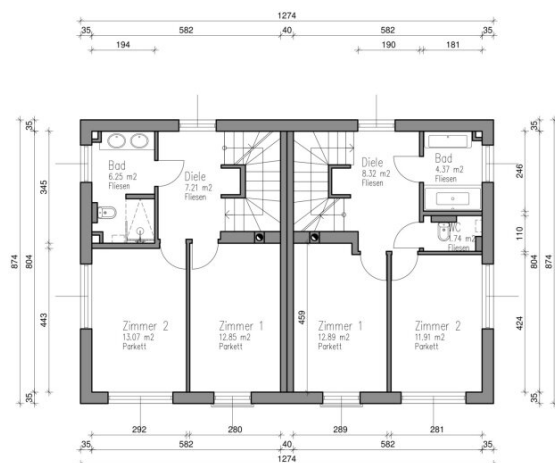
0 1 5M M 1:100



ARCHITEKT HAAS

ARCHITEKT DIPL.-ING. MARTIN HAAS, MSc

Master of Science in Real Estate  
Staatlich befugter und beedeter Ziviltechniker  
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



## OBERGESCHOSS

## DACHGESCHOSS

0 1 5M M 1:100



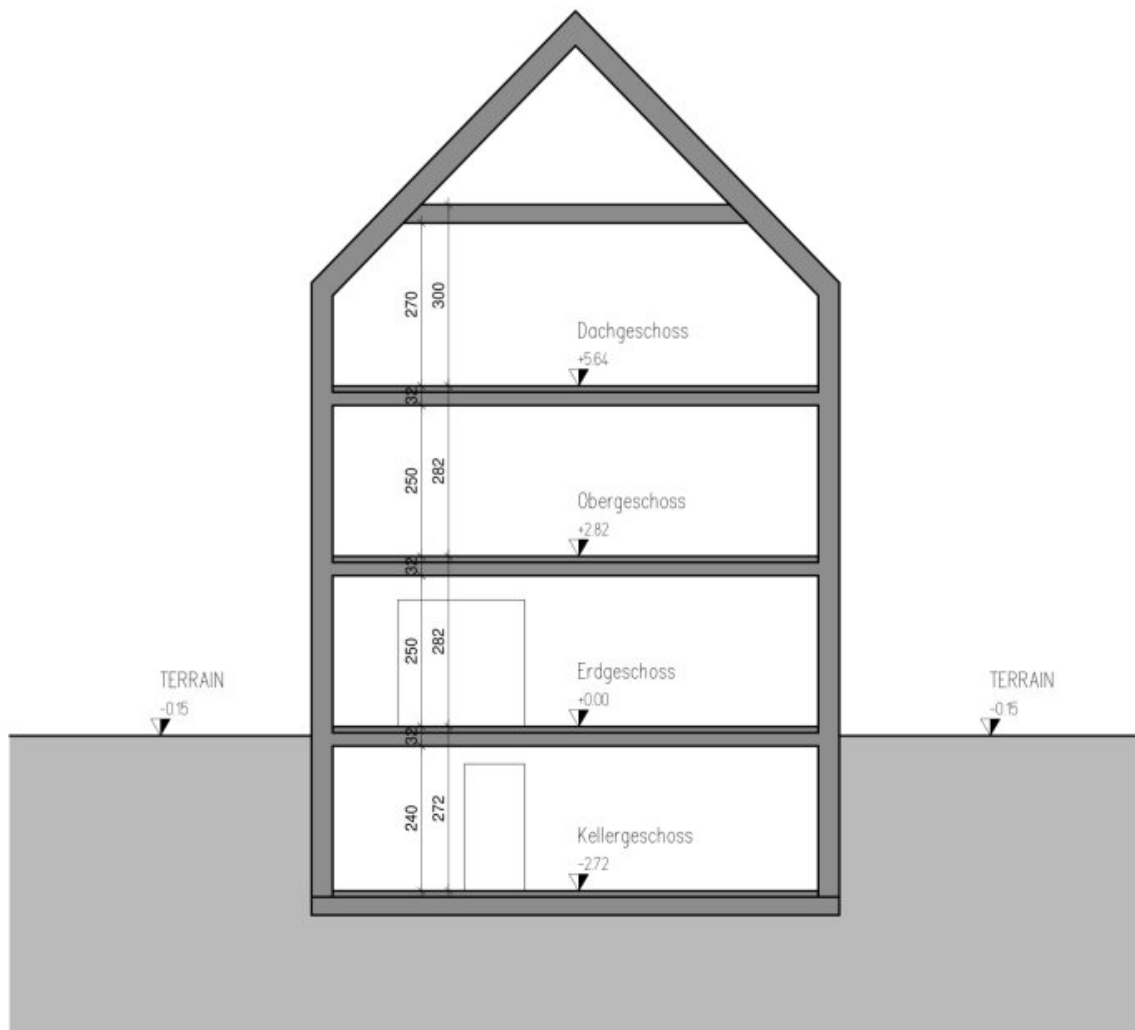
ARCHITEKT HAAS

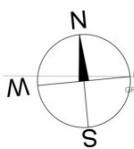
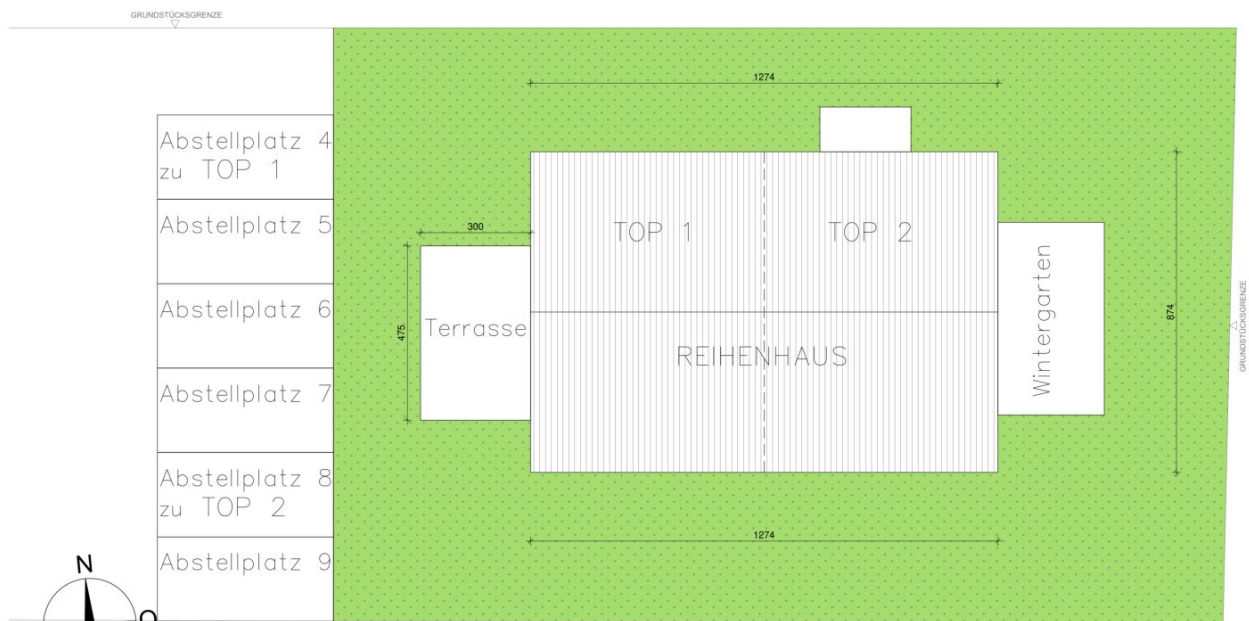
ARCHITEKT DIPL.-ING. MARTIN HAAS, MSc

Master of Science in Real Estate  
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker  
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



September 2025





0 1 6M

M 1:125

Kirchengasse 19/9 1070 WIEN T: 01.8906305 F: 01.8906305-50  
E: office@architekturhaas.at | www.architekturhaas.at

**MIP IMMOBILIEN**  
Real Estate Agency Vienna



**ARCHITEKT HAAS**

ARCHITEKT DIPL.-ING. MARTIN HAAS, MSc

Master of Science in Real Estate  
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker  
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1230 Wien, wo urbanes Wohnen auf modernen Komfort trifft! Diese beeindruckende Immobilie bietet Ihnen auf großzügigen 259,76 m<sup>2</sup> eine ideale Kombination aus Raum, Stil und Funktionalität.

Mit insgesamt 8 Zimmern ist dieses Haus perfekt für Familien, die viel Platz benötigen, oder für alle, die gerne Gäste empfangen. Jedes Zimmer strahlt eine einladende Atmosphäre aus und bietet Ihnen die Freiheit, Ihre Wohnträume zu verwirklichen.

Die modernen Renovierungen verleihen der Immobilie einen frischen und zeitgemäßen Look. Hochwertige Materialien wie Fliesen und Parkett sorgen nicht nur für eine elegante Optik, sondern auch für ein angenehmes Wohnklima. Die Einbauküche ist ein wahres Herzstück des Hauses, ideal für kulinarische Abenteuer und gesellige Abende mit Freunden und Familie.

Mit 3 Bädern und 6 WCs sind Sie bestens ausgestattet, um den Bedürfnissen Ihrer Familie gerecht zu werden. Das Hauptbad mit Fenster und Badewanne lädt zum Entspannen nach einem langen Tag ein. Hier können Sie sich zurückziehen und die Seele baumeln lassen.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der gepflegte Garten. Stellen Sie sich vor, wie Sie an heißen Sommertagen im Freien entspannen oder Ihre Kinder unbesorgt spielen lassen können. Zudem stehen Ihnen zwei Stellplätze zur Verfügung, die Ihnen zusätzlichen Komfort im Alltag bieten.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Bus und Straßenbahn bringen Sie schnell und unkompliziert in die Innenstadt oder zu anderen beliebten Zielen in Wien.

Die Lage könnte nicht besser sein: In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt. So genießen Sie die Vorzüge einer urbanen Umgebung, ohne auf Ruhe und Erholung verzichten zu müssen.

**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://m-f-immobilien-consulting.service.immo/registrieren/de) - <https://m-f-immobilien-consulting.service.immo/registrieren/de>

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 <750m

Apotheke <750m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <500m

Universität <5.500m

Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <3.250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap