"Raum, Stil & Lage – Altbaujuwel nahe Prater, Donau & UNO-City"

01.Mietwohnung 1020 Wien

Objektnummer: 1626_26060

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	ca. 1900
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	230,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	4
Heizwärmebedarf:	C 76,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	163,80
Gesamtmiete	3.600,00 €
Kaltmiete (netto)	3.169,34 €
Kaltmiete	3.600,00 €

Ihr Ansprechpartner

Wilhelm Fetscher

RE/MAX Elite
Operngasse 26
1040 Wien

H +43 699 12 08 31 41

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

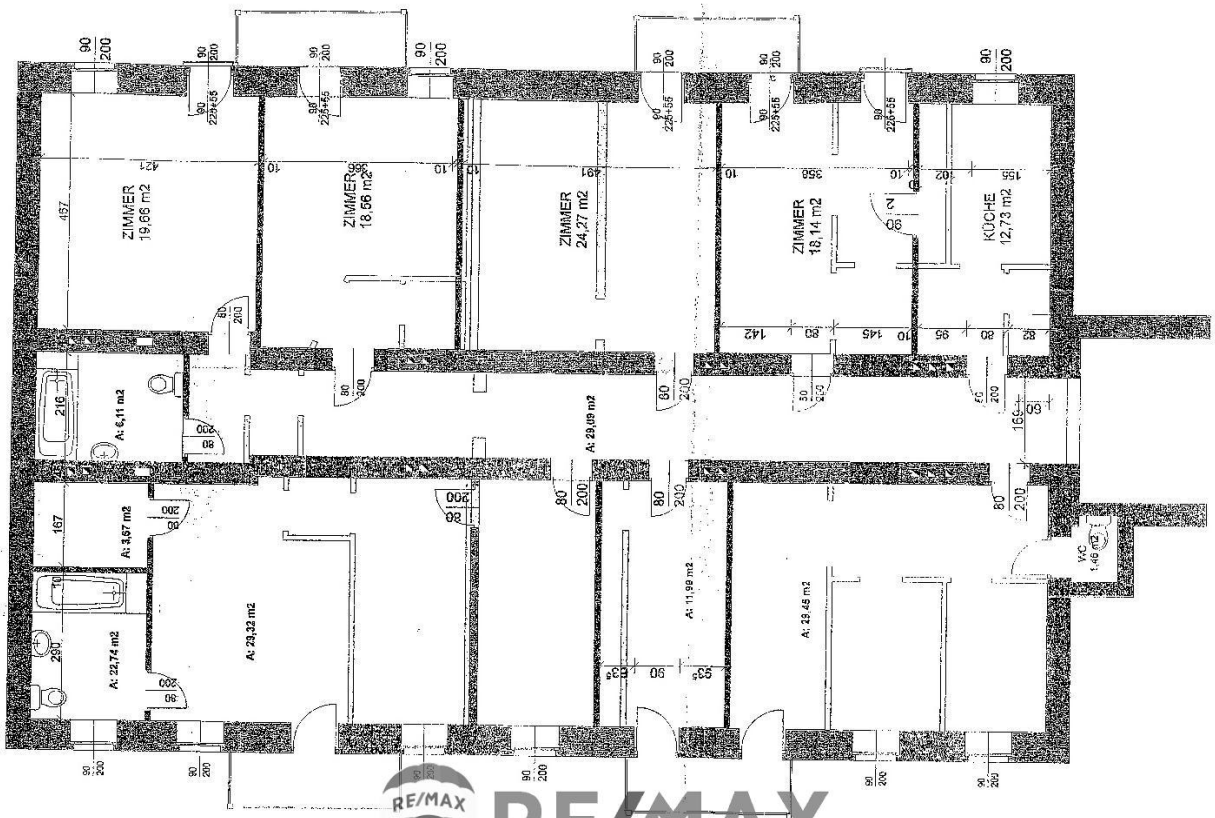
RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

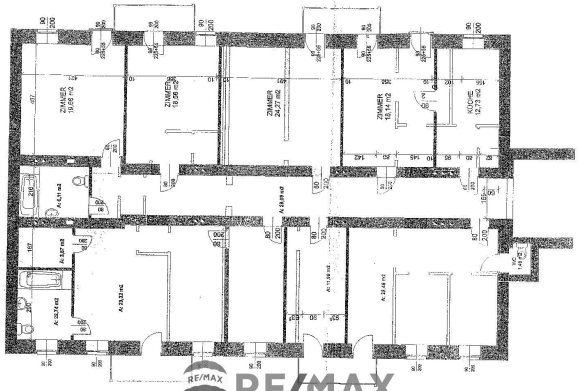
RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

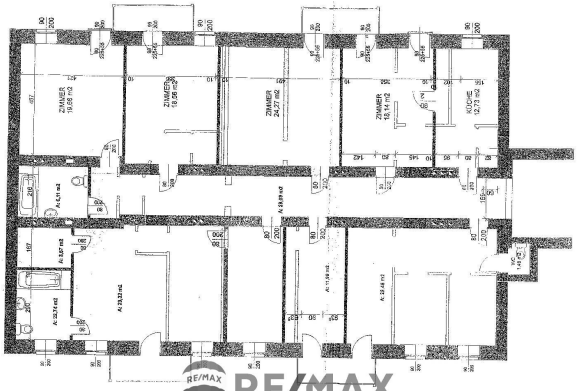
RE/MAX



RE/MAX
Donau-City-Immobilien



RE/MAX
Donau-City-Immobilien



RE/MAX
Donau-City-Immobilien

Objektbeschreibung

" Wiener Charme in bester Lage - 8 Zimmer Altbauwohnung in UNO Nähe"

"Raum, Stil & Lage – Altbaujuwel nahe Prater, Donau & UNO-City"

Diese beeindruckende, ca. 230 m² große Altbauwohnung im 1. Stock eines gepflegten Jugendstilhauses verbindet klassisches Wiener Flair mit moderner Wohnqualität – ein seltenes Raumwunder mit 8 Zimmern, vier Balkonen und einem flexiblen Wohnkonzept.

Ob große Familie, Wohngemeinschaft mit Stil oder viel Platz fürs Homeoffice – diese Wohnung bietet Raum für unterschiedliche Lebensmodelle, mit einer Atmosphäre, die Geschichte und Eleganz vereint. Nur wenige Schritte von der U1 Vorgartenstraße, dem Donauufer und dem Grünen Prater entfernt, wohnt man hier ruhig, stilvoll und bestens angebunden.

Raum für Ideen – durchdachte Aufteilung, hochwertige Ausstattung
Großzügiger Eingangsbereich mit klassischer Eleganz
Wohn- und Arbeitssalon mit Balkonzugang – ideal zum Repräsentieren, Arbeiten oder Entspannen
Separates Esszimmer mit Balkon und stilvoller Flügeltür zum Wohnzimmer
Zweites Wohnzimmer als Rückzugsort oder Familienbereich
Moderne DAN-Küche mit hochwertigen Geräten – ein Ort für Genießer
Masterbedroom mit eigenem Balkon, begehbarem Schrankraum und elegantem en-suite Bad
Drei weitere Schlafzimmer – perfekt für Kinder, Gäste oder Home-Office
Zweites Badezimmer & separates WC
Eigener Wäscheraum/Hauswirtschaftsbereich
Die gesamte Wohnung ist mit hochwertigem Eichenparkett, Fußbodenheizung und klassischen Details wie Kassettentüren und Schiebetüren ausgestattet – stilvoll und zeitlos zugleich.

Flexibel mieten – so, wie Sie wohnen möchten
Die Wohnung wird auf 5 Jahre befristet vermietet und kann je nach Bedarf unmöbliert, teilmöbliert oder vollmöbliert übernommen werden. Hier entsteht Raum für Ihr ganz persönliches Wohnkonzept.

Lage mit Lebensqualität – zwischen Donau & Innenstadt
Die Lage spricht für sich:
U1-Station Vorgartenstraße nur wenige Gehminuten entfernt
Schnelle Anbindung zur UNO-City, Innenstadt und Hauptbahnhof
Buslinien 11A & 11B in direkter Nähe
Der grüne Prater & Donauufer fast vor der Tür – für Joggingrunde, Picknick oder Spaziergang am Wasser.

Ob naturnah oder urban, ruhig oder gut angebunden – diese Wohnung verbindet das Beste

aus allen Welten.

Gesamtmiete: € 3.600,--
Netto Miete: € 3.169,34
10% USt.: € 326,03
BK Netto: €103,39
10% USt.: € 10,33

"Vienna’s Charm in Prime Location - 8-Room Period Apartment Near the UNO"

This impressive apartment of approximately 230 m², located on the first floor of an elegant Art Nouveau building, combines classic Viennese charm with modern elegance. With 8 generously sized rooms and four balconies, this apartment offers an extraordinary living experience in a prime location – just steps away from the U1 Vorgartenstraße station and the UNO City, near the Danube and Prater.

"Outstanding Layout and Features:

- Inviting Entrance Hall: A spacious foyer that grandly welcomes you into the apartment.
- Living and Work Salon with Balcony: Ideal for both entertaining and work, with access to one of the four balconies.
- Spacious Dining Room with Balcony: Perfect for social evenings, separated from the living room by an elegant sliding door.
- Modern DAN Fitted Kitchen: Fully equipped with high-quality appliances, a real eye-catcher for cooking enthusiasts.
- Second Living Room: Another cozy space for relaxation.
- Master Bedroom: Featuring its own balcony, a walk-in closet, and an en-suite bathroom that combines elegance with comfort.
- Three Additional Bedrooms: Offering flexibility for families, a home office, or guests.
- Elegant Bathroom and Separate WC: Modern and equipped with all conveniences.
- Laundry Room: Practical and spacious, providing ample space for household chores and laundry.

All living areas are fitted with exquisite oak parquet flooring and underfloor heating. Classic Viennese doors and an impressive sliding door between the dining and living rooms add a stylish touch to the layout. The apartment is available for rent for five years and can be rented unfurnished, semi-furnished, or fully furnished, depending on your preference.

"Location and Surroundings:

The location of this apartment is perfect for those who value both convenience and relaxation: The U1 Vorgartenstraße station and bus lines 11A/B are just a few minutes´ walk away, providing quick access to the city center and the UNO City. The green Prater and the Danube

are also nearby, offering plenty of opportunities for recreation.

Monthly Rent: € 3.600,--
Monthly Net Rent: € 3.169,34
10% USt.: 316,93
BK Net: €103,39
10% USt.: € 10,33

Es wird auf die einseitige Vertretung des Vermieters hingewiesen – eine Doppelmakler-Tätigkeit ist ausgeschlossen.Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	3169,34	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	103,39	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	327,27	
Gesamtbetrag	€	3600	
Heizwärmebedarf:	76.1 kWh/(m²a)		
Klasse Heizwärmebedarf:	C		
Faktor Gesamtenergieeffizienz:	163.8		