

## Großzügige Altbauwohnung, Erstbezug nach Sanierung



**Objektnummer: 4141**

**Eine Immobilie von Funk Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Paracelsusgasse 7
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	115,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	115,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 171,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>F</b> 3,42
Gesamtmiete	1.999,28 €
Kaltmiete (netto)	1.599,00 €
Kaltmiete	1.817,53 €
Betriebskosten:	218,53 €
USt.:	181,75 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

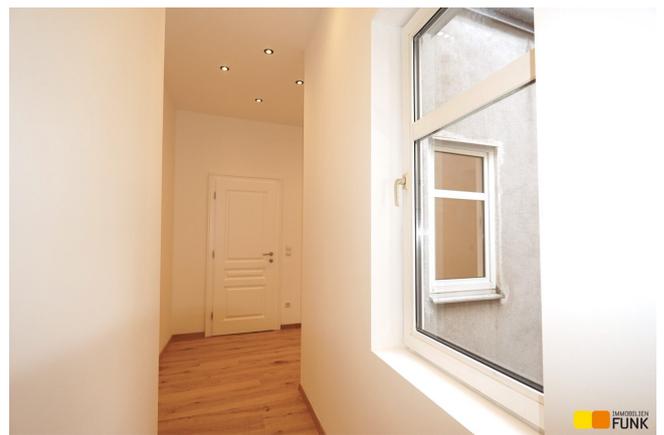
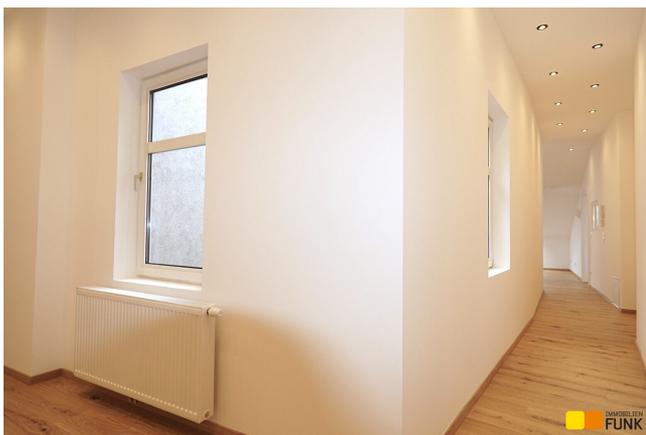
## Ihr Ansprechpartner



Mag. Olha Otto

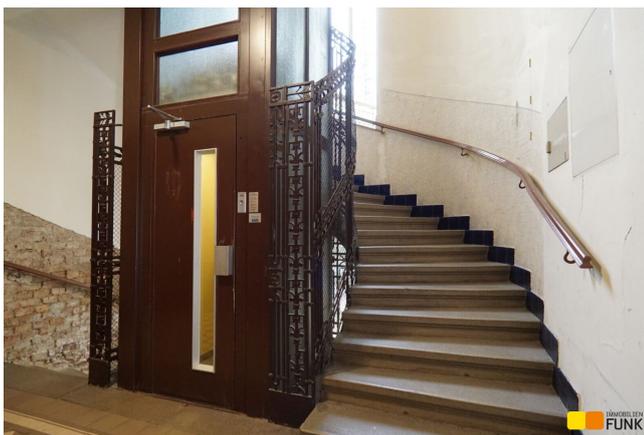
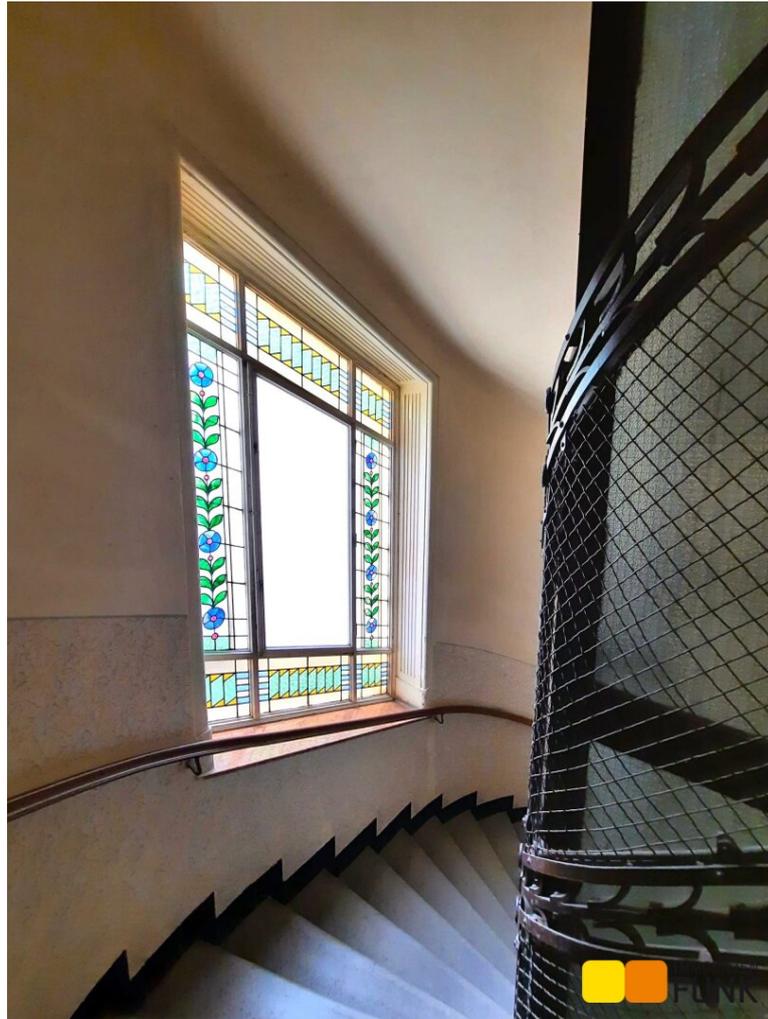


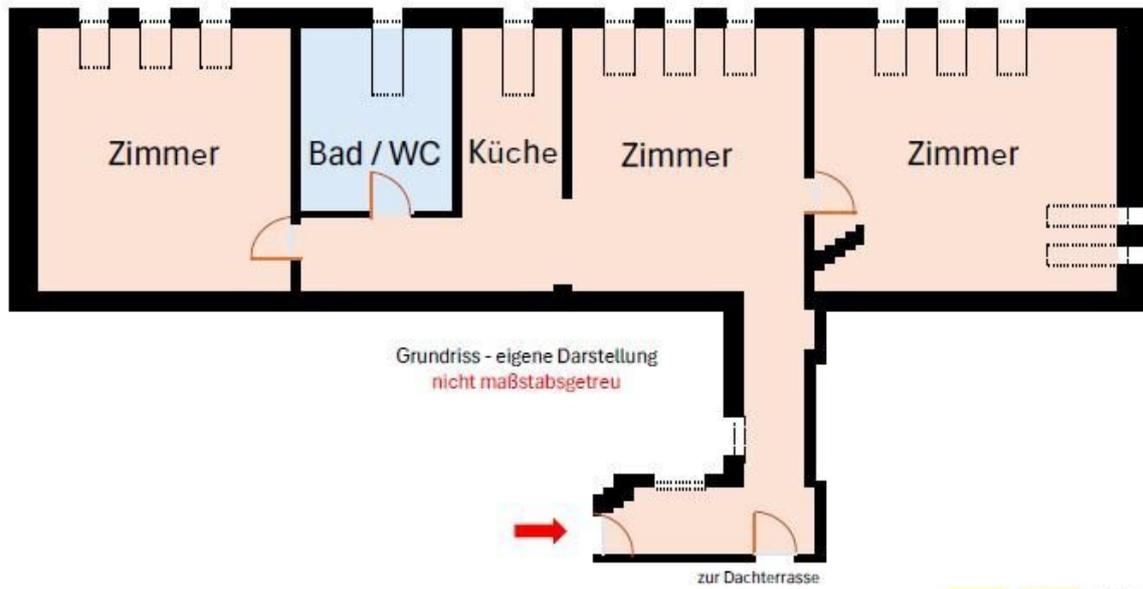


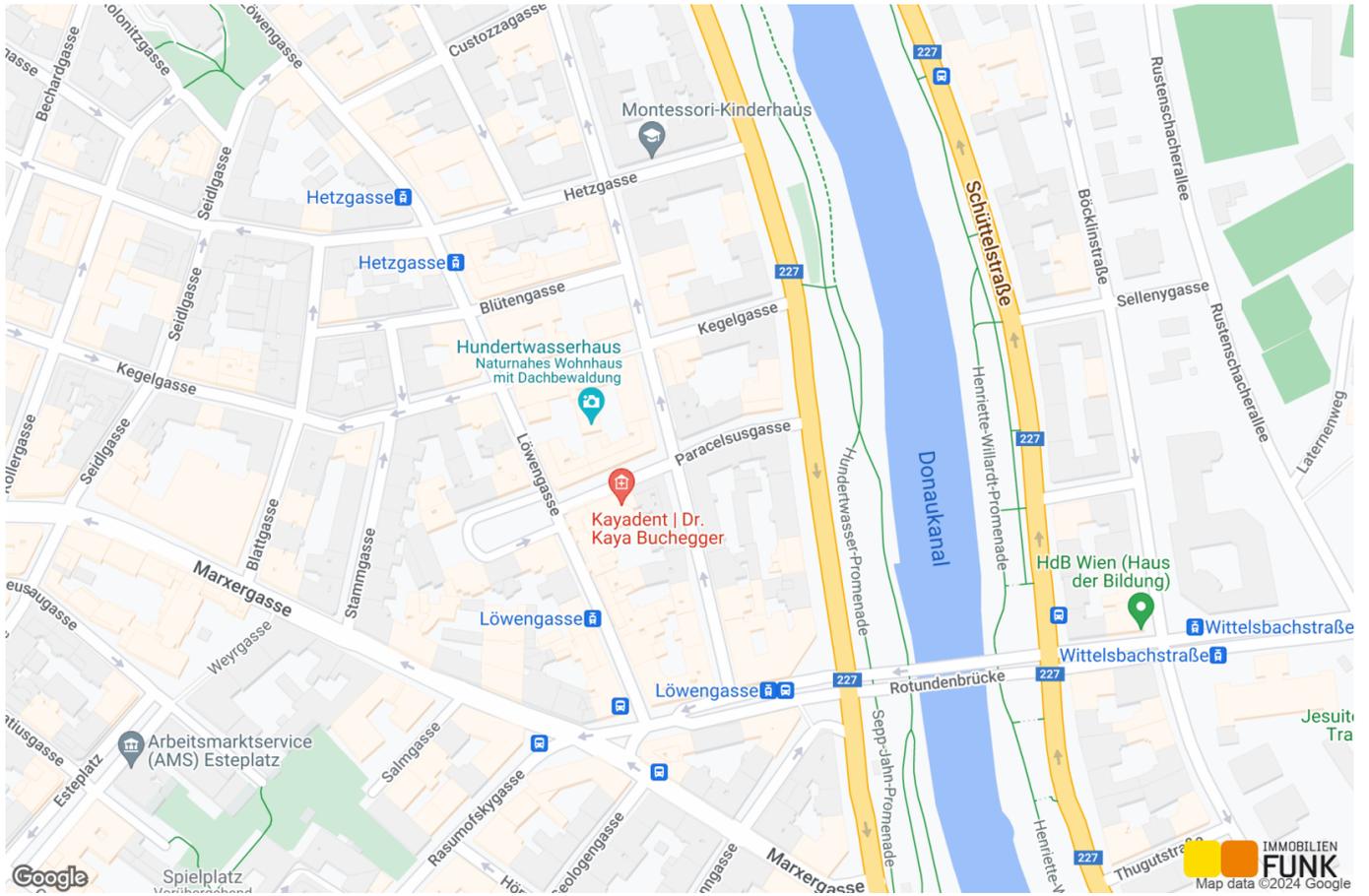














## Objektbeschreibung

### Lage und Umfeld

Zur **unbefristeten Vermietung** gelangt eine frisch sanierte Altbauwohnung in der Paracelsusgasse im 3. Wiener Gemeindebezirk. In etwa 800 m (10 Gehminuten) oder mit der Straßenbahnlinie 1 der Station Löwengasse (2 Gehminuten entfernt) erreichen Sie den Verkehrsknotenpunkt Wien Mitte. Dort halten die U-Bahnlinien U3 und U4, Straßenbahnlinie O sowie die Züge der ÖBB und der Flughafenexpress CAT. Die Fahrzeit in die Wiener Innenstadt (Stephansplatz) beträgt rund 15 Minuten. Supermärkte (Billa und Hofer) befinden sich in unmittelbarer Nähe. Im nahen Umkreis stehen weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie Restaurants, Ärzte und Schulen zu Verfügung. Das Hundertwasserhaus ist etwa 400 m entfernt. Die innerstädtische Lage zeichnet sich besonders durch die unmittelbare Nähe zum Donaukanal und dem Naherholungsgebiet Prater/Jesuitenwiese aus, welche Sie in einem ca. 8 bis 10-minütigen Spaziergang erreichen.

### Objekt und Ausstattung

Die gesamte Wohnung wurde vor kurzem komplett saniert. Durch den hellen Parkettboden und den Fenstern in allen Räumen vermittelt die Wohnung eine freundliche und einladende Atmosphäre. Die Küche ist teilweise mit Markengeräten ausgestattet. Im Badezimmer erwartet Sie Toilette, Dusche, Waschtisch, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss. Geheizt wird mittels neuer Gastherme. Auf der dazugehörigen Dachterrasse über der Wohnung haben Sie einen atemberaubenden Blick über die Dächer des 3. Wiener Gemeindebezirks. Ein Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum.

### Raumaufteilung

Sie betreten die Wohnung in einem Vorraum mit ausreichend Platz für die Garderobe. Im Eingangsbereich haben Sie Zugang zur Dachterrasse. Ein Gang führt Sie weiter in das zentrale, offene Zimmer der Wohnung. Von dort betreten Sie zu Ihrer rechten Hand das große Eckzimmer. Vom Zentralen Zimmer aus gelangen Sie linker Hand weiter zu der Küche, dem Badezimmer und zum Schlafzimmer.

### Resümee

Eine generalsanierte Altbauwohnung mit Dachterrasse, die bei guter Infrastruktur durch die ausgezeichnete Wohnlage und Nähe zur Innenstadt sowie dem Naherholungsgebiet Prater punktet.

**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://funk.service.immo/registrieren/de) - <https://funk.service.immo/registrieren/de>

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.

### **Informationen und Besichtigungen**

Frau Mag. Olha Otto, BA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44 48 oder per E-Mail unter [olha.otto@funk.at](mailto:olha.otto@funk.at) zur Verfügung.

Immobilien Funk.*success in real estate*

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <150m  
Apotheke <225m  
Klinik <725m  
Krankenhaus <700m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <325m  
Kindergarten <175m  
Universität <650m  
Höhere Schule <775m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m  
Bäckerei <125m  
Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <150m  
Post <250m

Polizei <650m

**Verkehr**

Bus <100m

U-Bahn <550m

Straßenbahn <100m

Bahnhof <550m

Autobahnanschluss <1.850m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.