

**JETZT ANFRAGEN UND AB DEM 07. JÄNNER 2025  
BESICHTIGEN - GENERALSANIERTER ALTBAU MIT  
MODERNER HEIZTECHNIK UND AUSSTATTUNG -  
EXKLUSIVE WOHNUNGEN - FREIFLÄCHEN -  
LICHTBOHLENLITTE - ERSTBEZUG - IM HERZEN DES 19**



**Objektnummer: 4441**

**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pernerstorfergasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,14 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	90,80 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	90,80 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Gesamtmiete	1.590,00 €
Kaltmiete (netto)	1.291,95 €
Kaltmiete	1.445,45 €
Betriebskosten:	153,50 €
USt.:	144,55 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Samanta Petrovic**

Neutor Real GmbH  
Neutorgasse 13 GL  
1010 Wien

T +43 1 532 3730

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

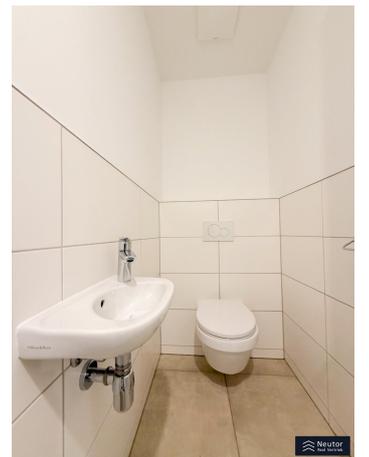










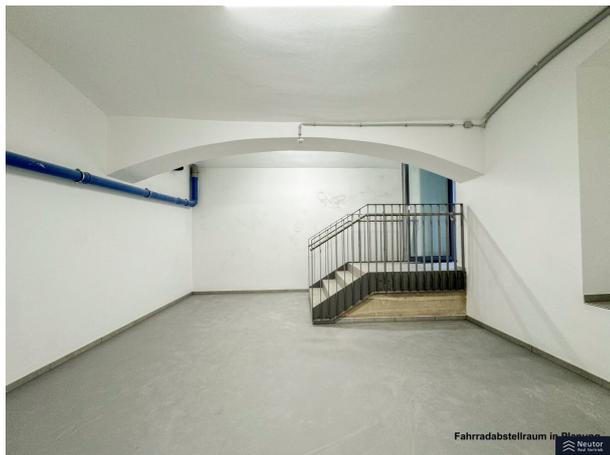
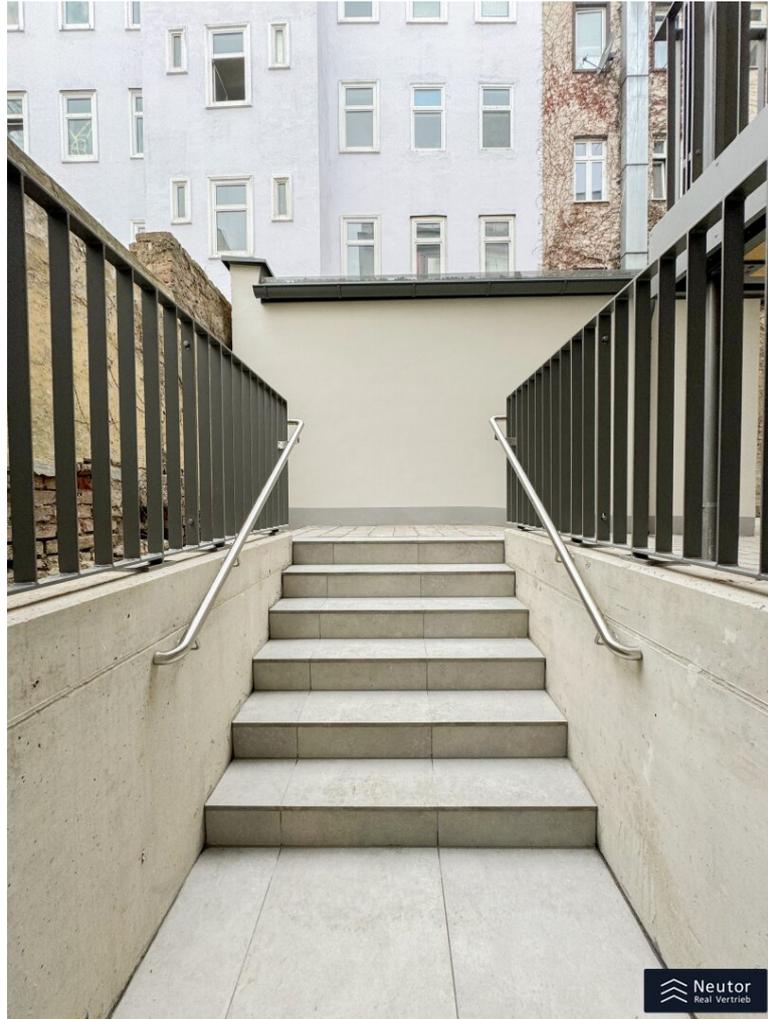








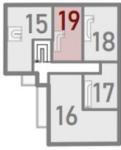




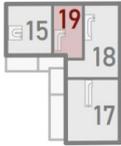




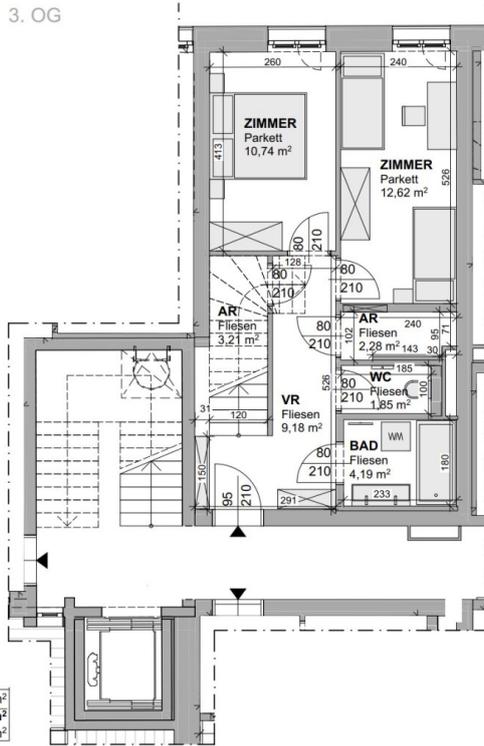
3. OG



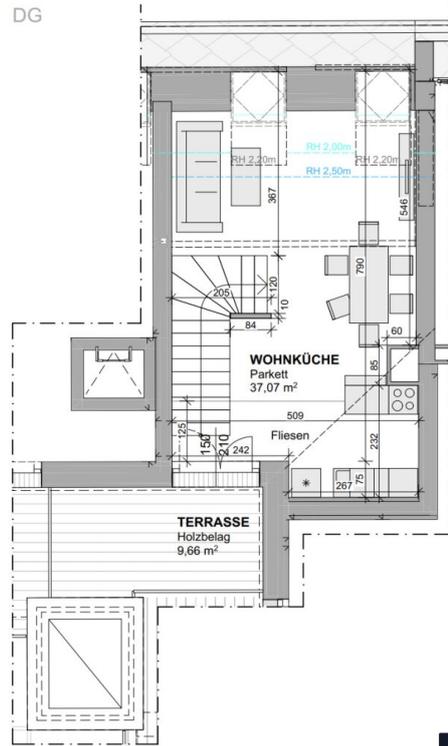
DG



3. OG



DG



## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Gebäude zählt Wien weit zu den Top 50 der energieeffizientesten revitalisierten Altbauten und wurde mit großer Sorgfalt und modernster Technik auf den neuesten Stand gebracht, ohne seinen historischen Charme einzubüßen. Durch eine umfassende Sanierung konnte eine bemerkenswerte Energieeffizienz erreicht werden: Die Fassade wurde isoliert, und es wurden neue, optisch perfekt angepasste Fenster mit moderner Dämmung eingebaut. Im Inneren sorgt eine Fußbodenheizung, die sich durch alle Räume unter den edlen Parkettböden zieht, für ein behagliches Wohnklima. Die großzügigen Raumhöhen von über 3,5 Metern in den Altbauetagen verleihen den Räumen eine beeindruckende Eleganz und Großzügigkeit. Im Zuge der Modernisierung wurde das Gebäude um zwei weitere Stockwerke erweitert, nämlich ein 2. und 3. Obergeschoss sowie ein Dachgeschoss, das mit Maisonette-Wohnungen gestaltet wurde. Diese Einheiten punkten mit modernen Raumkonzepten und großzügigen Terrassen, die viel Freiraum zum Entspannen bieten. Das gesamte Gebäude wurde aufwändig modernisiert: Ein neuer Aufzug wurde eingebaut, der sämtliche Stockwerke von dem Kellergeschoss bis hinauf ins Dachgeschoss barrierefrei zugänglich macht. Auch das Stiegenhaus wurde vollständig saniert und fügt sich nahtlos in das hochwertige Erscheinungsbild des Hauses ein. Darüber hinaus wurde der Außenbereich durchdacht gestaltet und funktional erweitert. Im Innenhof wurden vier Motorradstellplätze geschaffen, die den Bewohnern zusätzlichen Komfort bieten. Die Kombination aus historischer Substanz und moderner Technik macht dieses Gebäude zu einem Paradebeispiel für gelungene Altbaurevitalisierung. Es vereint stilvolle Architektur, energieeffiziente Bauweise und durchdachte Wohnqualität und bietet seinen Bewohnern ein herausragendes Wohn- und Lebensgefühl.

### **Sonderausstattung:**

- Fußbodenheizung in jedem Stockwerk
- Fußbodenkühlung in jedem Stockwerk
- Deckenkühlung im 1.DG & 2.DG
- 4 überdachte Motorradstellplätze im Innenhof

Zur Vermietung steht eine helle und gut geschnittene 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit Terrasse im 3. Obergeschoss eines revitalisierten Altbaus mit Dachgeschossausbau im 10. Bezirk. Das Gebäude verfügt über einen Lift, der einen bequemen Zugang zur Wohnung ermöglicht. Mit einer Wohnfläche von ca. 81,14 m<sup>2</sup> und einer Terrasse mit 9,66 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung modernen Komfort und eine durchdachte Raumaufteilung auf zwei Etagen.

**Eckdaten:**

WNFL: ca. 81,14 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Balkon: ja, ca. 9,66 m<sup>2</sup>

Bad: ja, mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss

WC: ja, separat angelegt inkl. Handwaschbecken

Küche: ja, inkl. Einbauküche - offene Wohnküche

Waschmaschinenanschluss: ja, im Badezimmer

Stockwerk: 3.OG

Lift: ja

Keller: ja

**Beschreibung:**

Die Wohnung ist zentral begehbar und beginnt mit einem einladenden Vorraum. Auf der rechten Seite befindet sich das Badezimmer, das mit einer Badewanne, einem Doppelhandwaschbecken und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist. Das WC ist separat angelegt und bietet zusätzlich ein Handwaschbecken. Direkt am Vorraum befindet sich außerdem ein praktischer Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum bietet und die Wohnung besonders funktional macht. Geradeaus gelangen Sie in zwei Schlafzimmer, die flexibel nach Ihrem Geschmack und Stil eingerichtet werden können. Eines eignet sich ideal als Schlafzimmer, während das andere beispielsweise als Gästezimmer oder Ankleidezimmer genutzt werden kann. Eine Treppe führt Sie in die obere Etage der Wohnung, wo der großzügige Wohnbereich mit offener Wohnküche auf Sie wartet. Die moderne Einbauküche ist gut ausgestattet und bietet ausreichend Platz für einen Essbereich sowie einen gemütlichen Wohnbereich. Große Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und verleihen dem Raum eine freundliche Atmosphäre. Vom Wohnbereich aus haben Sie Zugang zur Terrasse, die nach Süden ausgerichtet ist und Ihnen so den ganzen Tag über Sonnenlicht bietet – perfekt, um den Feierabend zu genießen oder zu entspannen.

Für eine behagliche Wärme sorgt die moderne Fernwärme, ergänzt durch eine Fußbodenheizung, die in der gesamten Wohnung für ein angenehmes Raumklima sorgt. Der gepflegte Innenhof des Gebäudes bietet zudem 4 überdachte Motorradstellplätze, die besonders für Motorradbesitzer von Vorteil sind.

Die Wohnung befindet sich in einer ausgezeichneten Lage im 10. Bezirk, mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

### **Kosten:**

Brutto HMZ: € 1.590,- inkl. USt

Kaution: 3 BMM

Provision: keine

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap