

**JETZT ANFRAGEN UND AB DEM 07. JÄNNER 2025
BESICHTIGEN - GENERALSANIERTER ALTBAU MIT
MODERNER HEIZTECHNIK UND AUSSTATTUNG -
EXKLUSIVE WOHNUNGEN - FREIFLÄCHEN -**



Objektnummer: 4440

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:	111,95 m ²
Nutzfläche:	124,43 m ²
Gesamtfläche:	124,43 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Gesamtmiete	2.200,00 €
Kaltemiete (netto)	1.788,21 €
Kaltemiete	2.000,00 €
Betriebskosten:	211,79 €
USt.:	200,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

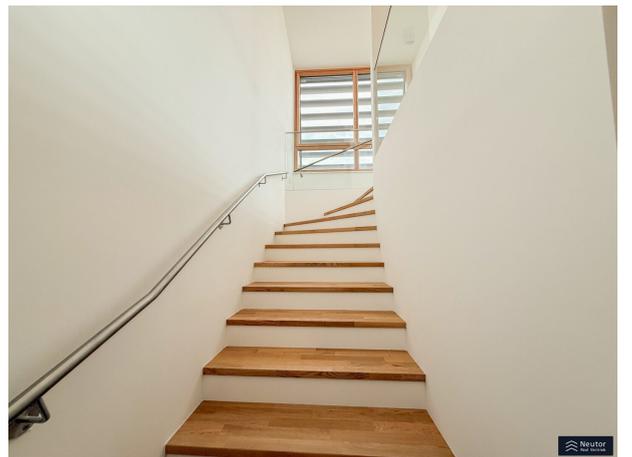
Samanta Petrovic

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.











Neutor
Real Vertrieb

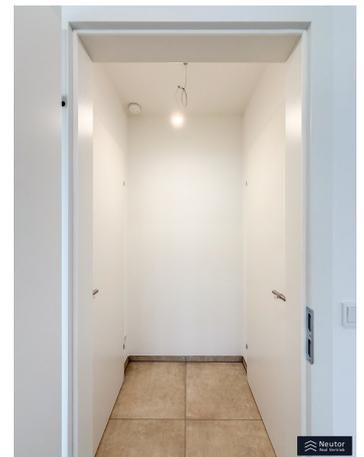


Neutor
Real Vertrieb

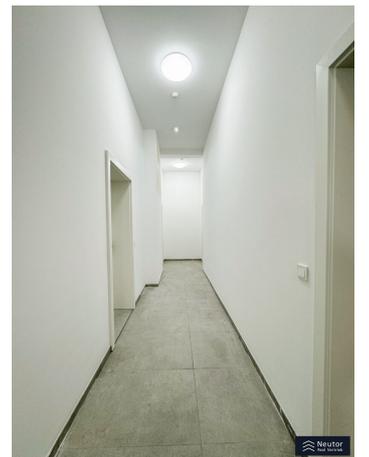


Neutor
Real Vertrieb



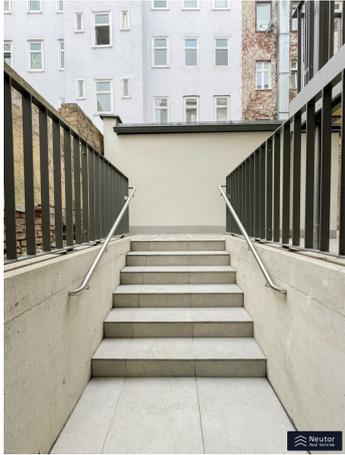








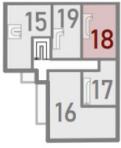




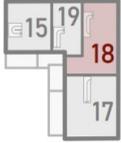




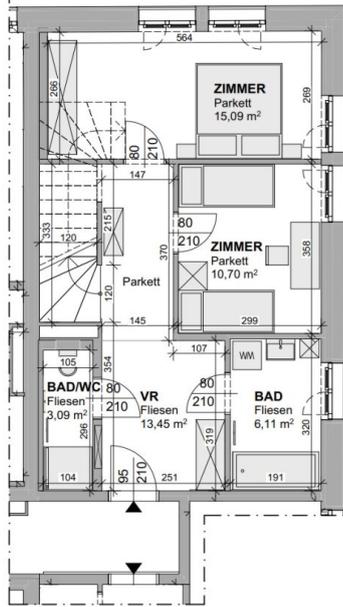
3. OG



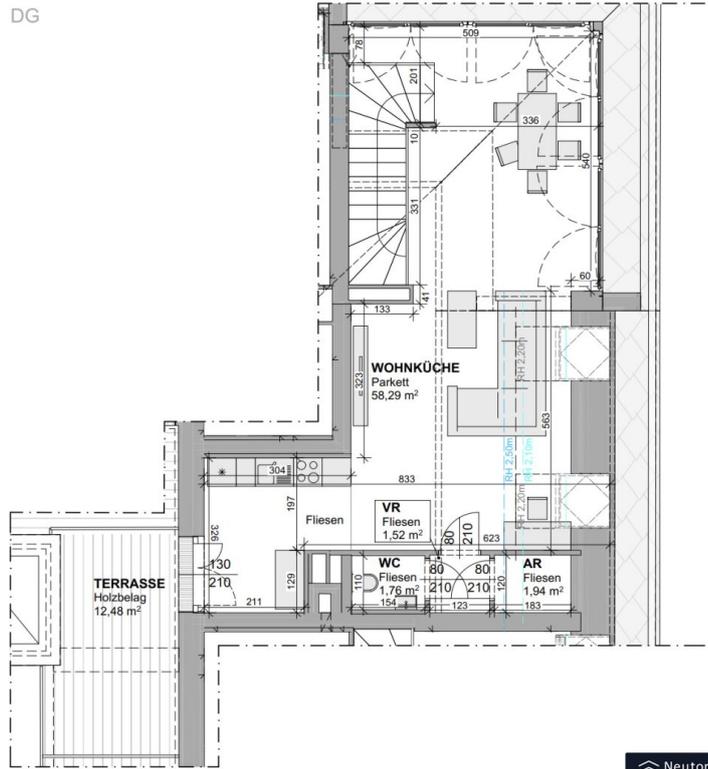
DG



3. OG



DG



Wohnräume	111,95 m ²
WNFL	111,95 m ²
Terrasse	12,48 m ²

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. 111,95 m² und einer Terrasse mit 12,48 m² bietet diese Maisonette-Wohnung viel Raum für individuelles Wohnen und einen modernen Wohnkomfort.

Eckdaten:

WNFL: ca. 111,95 m²

Zimmer: 3

Terrasse: ja, ca. 12,48 m²

Bad: 2, einmal mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, einmal mit Dusche und WC

WC: 2, einmal im Bad, einmal separat angelegt inkl. Handwaschbecken

Küche: ja, inkl. Einbauküche - offene Wohnküche

Waschmaschinenanschluss: ja, in einem Badezimmer

Stockwerk: 3.OG

Lift: ja

Keller: ja

Beschreibung:

Die Wohnung ist zentral begehbar und besticht mit einer gut durchdachten Raumaufteilung. Vom einladenden Vorraum gelangen Sie zunächst in zwei separate Badezimmer: Auf der linken Seite befindet sich das Badezimmer mit Dusche und WC, während das Badezimmer auf der rechten Seite mit einer Badewanne und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist – ideal für zusätzlichen Komfort. Geradeaus erreichen Sie zwei Schlafzimmer, die nach Ihrem Geschmack und Stil eingerichtet werden können. Eines der Zimmer eignet sich hervorragend als Schlafzimmer, während das andere flexibel als Gästezimmer, Arbeitszimmer oder Ankleidezimmer genutzt werden kann. Eine Treppe führt Sie in die obere Etage, die den zentralen Wohnbereich der Wohnung bildet. Hier befindet sich die großzügige Wohnküche mit einer modernen Einbauküche, die mit allen notwendigen Geräten ausgestattet ist. Der Raum bietet genug Platz für einen Essbereich, einen Wohnbereich sowie einen Arbeitsbereich. Große Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und bieten direkten Zugang zur westlich ausgerichteten Terrasse – ideal, um die Sonne zu genießen und den Feierabend zu verbringen. Ein weiterer Gang führt zu einem separaten WC mit Handwaschbecken sowie zu einem praktischen Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum bietet und die Wohnung besonders funktional macht.

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: € ,- inkl. USt

Kautions: 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