

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



**Objektnummer: 4439**

**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:       | 117,17 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche:       | 139,96 m <sup>2</sup> |
| Gesamtfläche:     | 139,96 m <sup>2</sup> |
| Zimmer:           | 4                     |
| Bäder:            | 2                     |
| WC:               | 2                     |
| Terrassen:        | 1                     |
| Gesamtmiete       | 2.300,00 €            |
| Kaltmiete (netto) | 1.869,24 €            |
| Kaltmiete         | 2.090,91 €            |
| Betriebskosten:   | 221,67 €              |
| USt.:             | 209,09 €              |
| 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

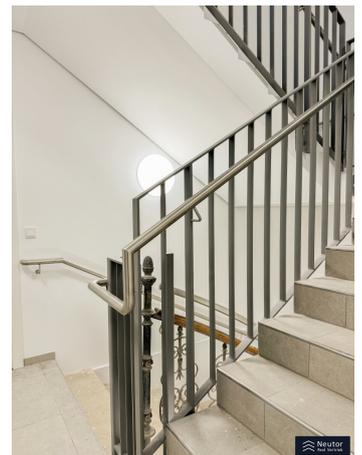
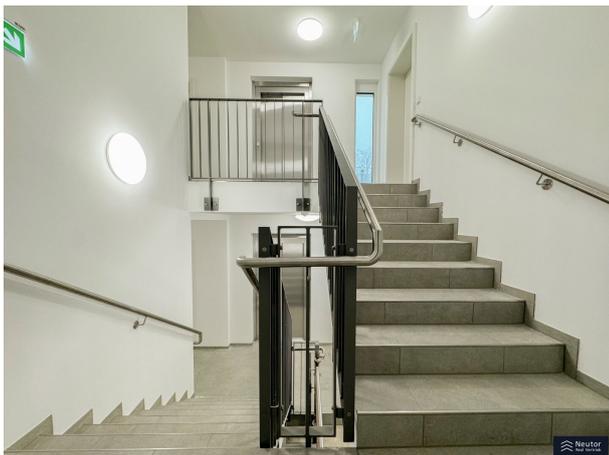
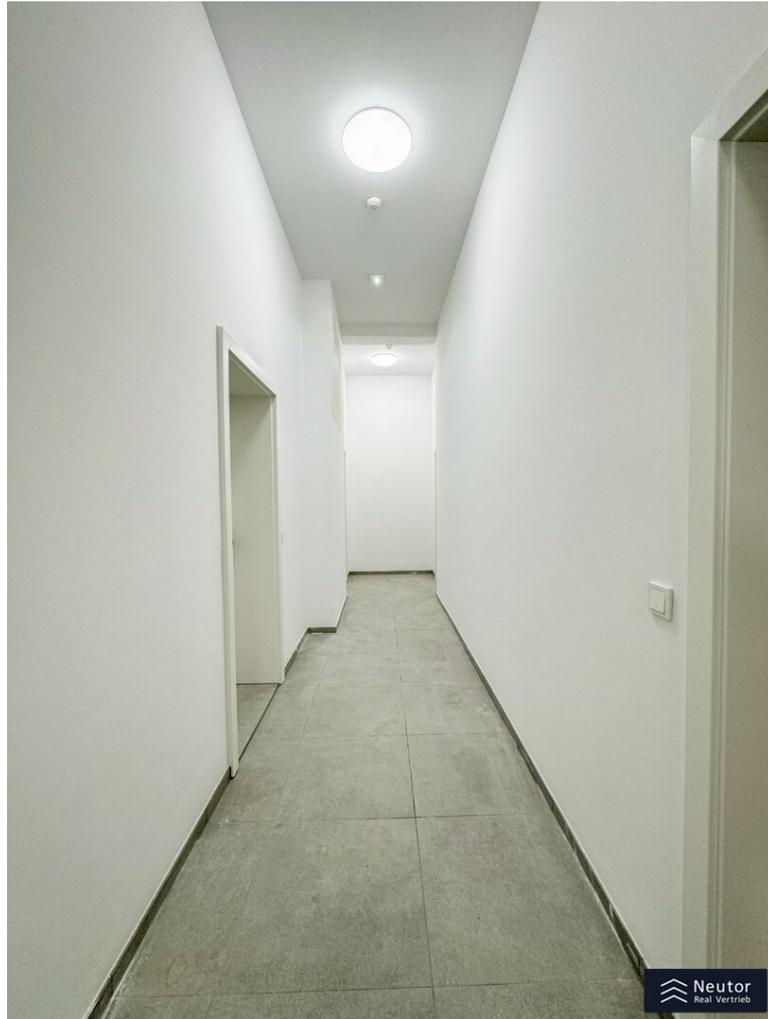






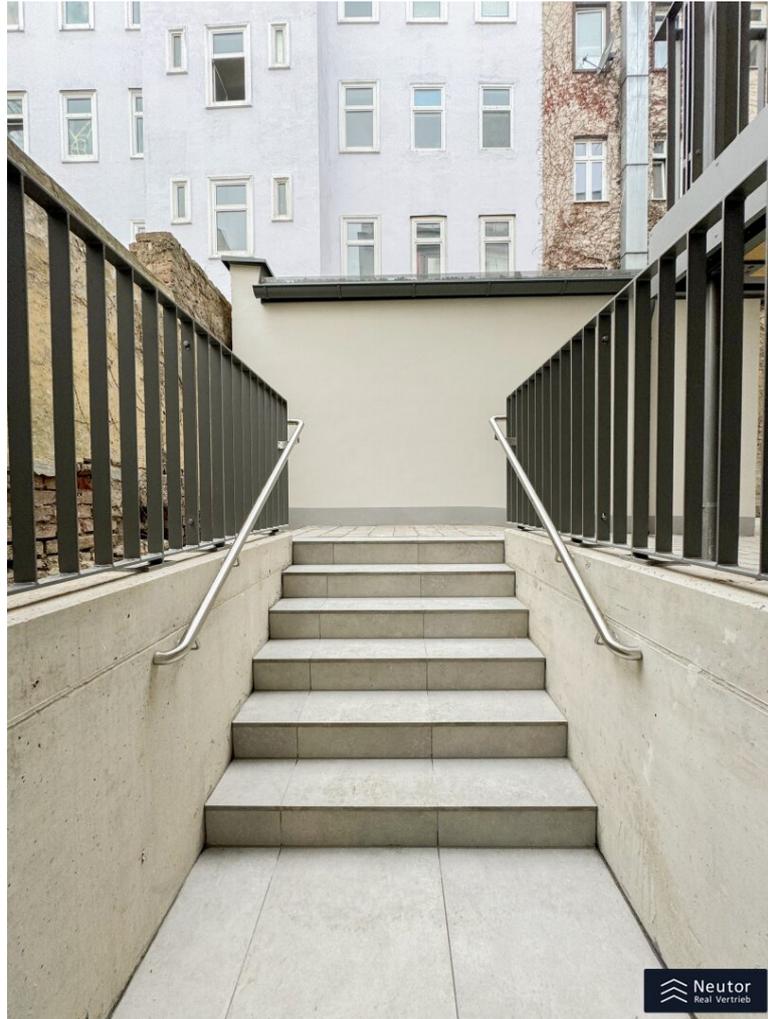








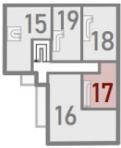




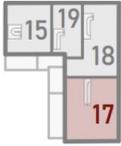




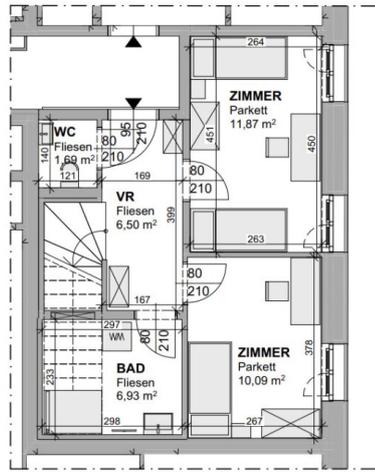
3. OG



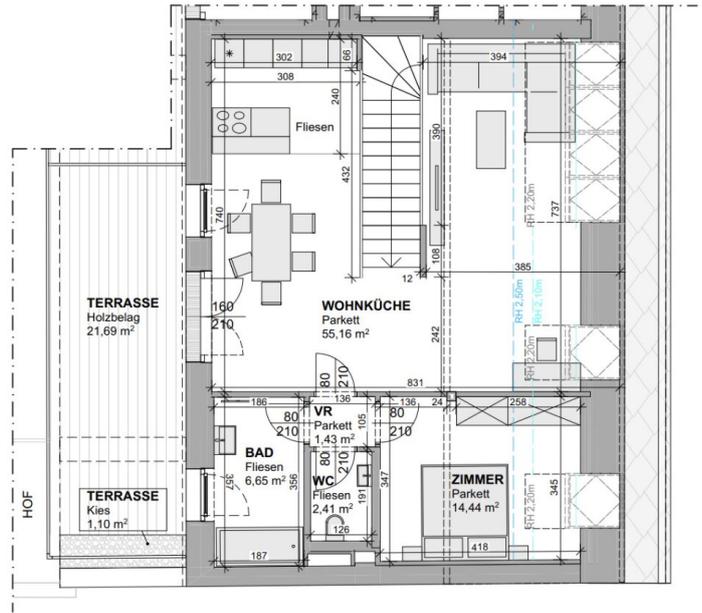
DG



3. OG



DG



|           |                       |
|-----------|-----------------------|
| Wohnräume | 117,17 m <sup>2</sup> |
| WNFL      | 117,17 m <sup>2</sup> |
| Terrasse  | 22,79 m <sup>2</sup>  |

## 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 Motorradabstellplätze 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 großzügige 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit Terrasse und Balkon im 3. Obergeschoss eines revitalisierten Altbaus mit Dachgeschossausbau im 10. Bezirk. Diese Maisonette-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 117,17 m<sup>2</sup> und einer Terrasse mit 22,79 m<sup>2</sup> bietet nicht nur eine durchdachte Raumaufteilung, sondern auch eine perfekte Kombination aus Funktionalität und Komfort. Besonders die große Wohnküche und die großzügige Terrasse machen diese Wohnung zu einem idealen Zuhause für Paare oder

Familien, die einen hohen Wohnkomfort und Platz für gesellige Zusammenkünfte oder entspannte Stunden im Freien schätzen.

### **Eckdaten:**

WNFL: ca. 117,17 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Terrasse: ja, ca. 22,79 m<sup>2</sup>

Bad: ja, 2 Stück - einmal mit Badewanne, einmal Dusche

WC: ja, 2 Stück jeweils separat angelegt inkl. Handwaschbecken

Küche: ja, inkl. Einbauküche - offene Wohnküche

Waschmaschinenanschluss: ja, in einem Badezimmer

Stockwerk: 3.OG

Lift: ja

Keller: ja

### **Beschreibung:**

Mit dem Lift gelangen Sie bequem in das 3. Obergeschoss und betreten die Wohnung über einen großzügigen Vorraum, der Ihnen viel Platz für eine Garderobe und Stauraum bietet. Auf der linken Seite befinden sich zwei separat angelegte Zimmer, die vielseitig genutzt werden können – ideal für Kinder, Gäste oder als Home-Office für ungestörtes Arbeiten von zu Hause. Auf der rechten Seite finden Sie ein separates WC mit Handwaschbecken, das praktischen Komfort bietet. Geradeaus liegt das moderne Badezimmer, das mit einer Dusche und einem Anschluss für die Waschmaschine ausgestattet ist. Über eine stilvolle Treppe gelangen Sie auf das nächste Stockwerk, das das Zentrum der Wohnung bildet – die beeindruckende Wohnküche. Diese großzügige und lichtdurchflutete Küche ist ein wahres Highlight der Wohnung. Sie ist mit hochwertigen Einbaugeräten ausgestattet, die keine Wünsche offenlassen, und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Direkt von der Wohnküche aus gelangen Sie auf die traumhafte Terrasse im Ausmaß von ca. 22 m<sup>2</sup>, die sich perfekt für entspannte Frühstücke an sonnigen Morgenstunden oder für gesellige Abende mit

Freunden eignet. Die Terrasse öffnet sich zu einem ruhigen Außenbereich, der Privatsphäre und eine angenehme Atmosphäre für jede Gelegenheit bietet. Ein weiterer Vorraum führt Sie zum nächsten Zimmer, das sich hervorragend als Schlafzimmer oder weiteres Arbeitszimmer eignet. Direkt daneben finden Sie ein weiteres WC mit Handwaschbecken, das besonders praktisch für Gäste ist, die im Wohnzimmer oder der Küche entspannen. Das große Badezimmer mit einer Badewanne ist ebenfalls im Obergeschoss zu finden. Von hier aus haben Sie ebenfalls Zugang zur Terrasse, sodass Sie beim Entspannen in der Wanne den Blick ins Freie genießen können.

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: € 2.300,- 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