GENERALSANIERTER ALTBAU MIT MODERNER HEIZTECHNIK UND AUSSTATTUNG - EXKLUSIVE WOHNUNGEN - FREIFLÄCHEN - LICHTDURCHFLUTET - ERSTBEZUG - IM HERZEN DES 10. WIENER GEMEINDEBEZIRKS

Objektnummer: 4437

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

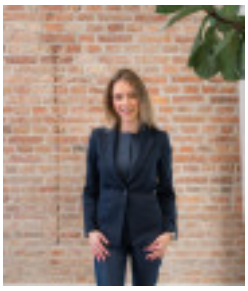
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pernerstorfergasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	117,16 m²
Nutzfläche:	138,80 m²
Gesamtfläche:	138,80 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Gesamtmiete	2.295,00 €
Kaltmiete (netto)	1.864,71 €
Kaltmiete	2.086,36 €
Betriebskosten:	221,65 €
USt.:	208,64 €

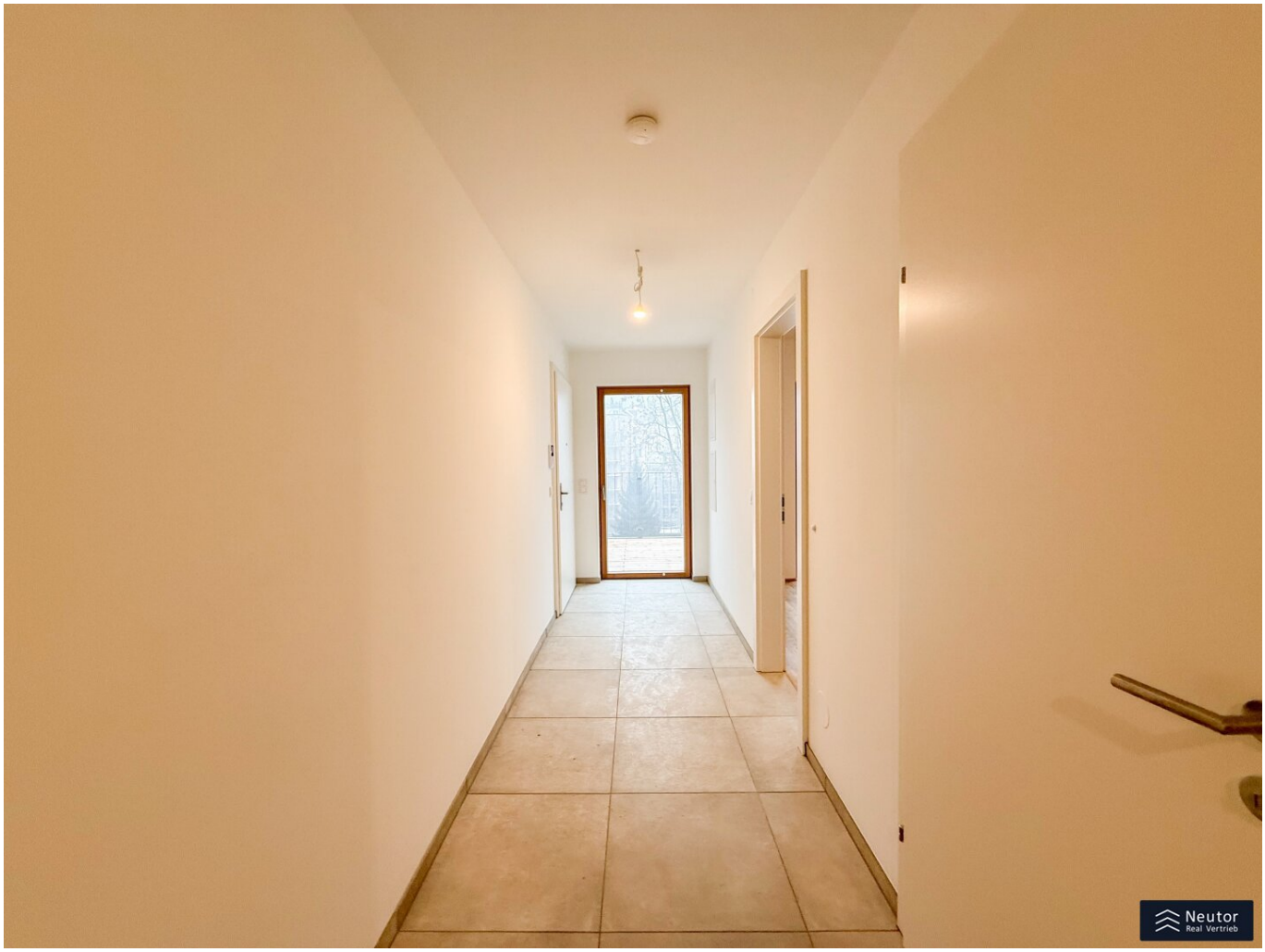
Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Neutor
Real Vertrieb

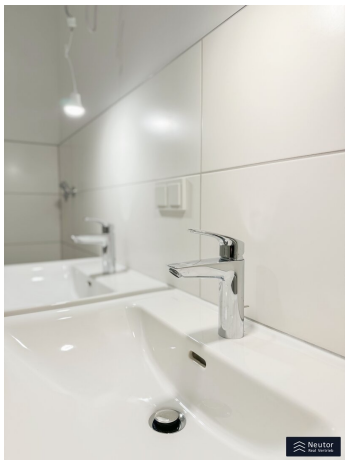

Neutor
Real Vertrieb

Neutor
Real Vertrieb

Neutor
Real Vertrieb

Neutor
Real Vertrieb

Neutor
Real Vertrieb

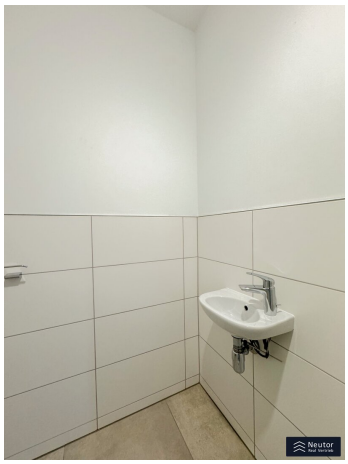


Neutor
Real Vertrieb

Neutor
Real Vertrieb

Neutor
Real Vertrieb

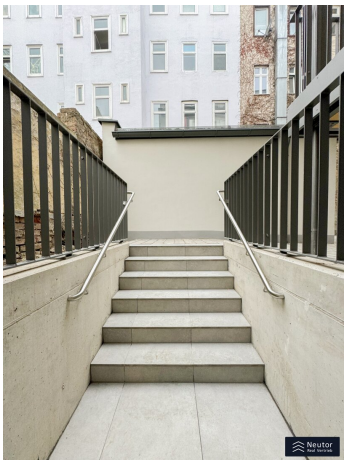
Neutor
Real Vertrieb



Neutor
Real Vertrieb

Neutor
Real Vertrieb

Neutor
Real Vertrieb

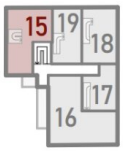


Fahrradabstellraum in Planung
Neutor
Real Vertrieb

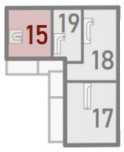
Kellerabteile in Planung

Neutor
Real Vertrieb

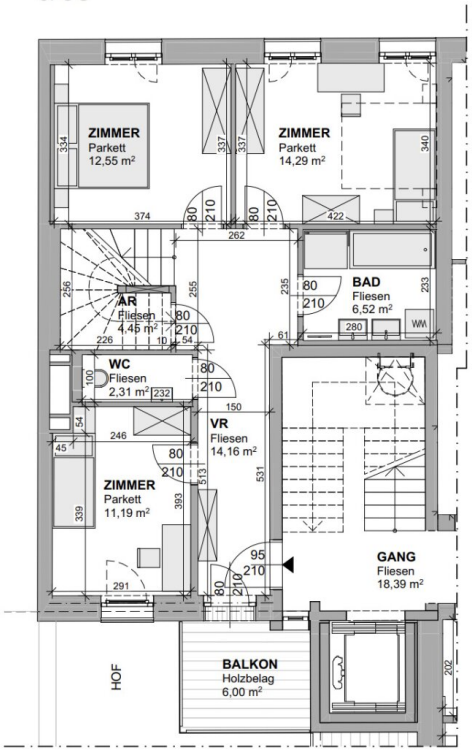
3. OG



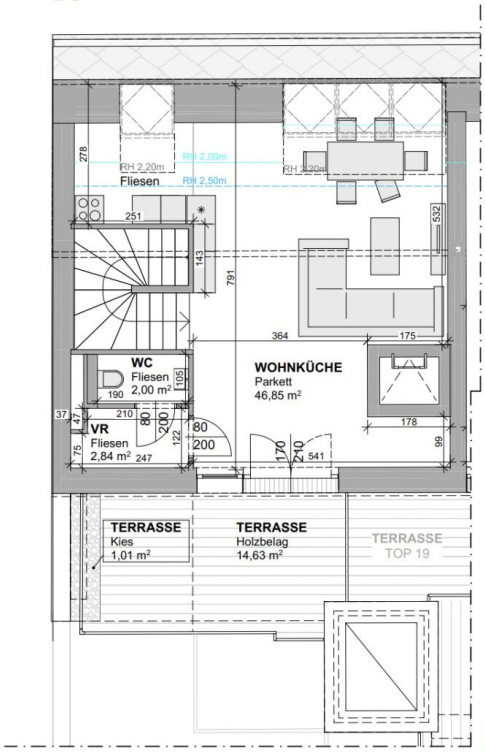
DG



3. OG



DG



N

Wohnräume	117,16 m²
WNFL	**117,16 m²**
Terrasse	15,64 m²
Balkon	6,00 m²

Neutor
Real Vertrieb

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 in den 3. Obergeschoss 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:

- Heizung erfolgt über Fernwärme kombiniert mit einer Wärmepumpe und Tiefensonden (Abrechnung erfolgt über Direktverrechnung mit Sturm Energie)

- Einzelraumregelung Heizung

- Fußbodenheizung in jedem Stockwerk

- Fußbodenkühlung über die Fußbodenheizung im 2.OG, 3.OG und 1.DG

- Deckenkühlung im 1.DG

- 4 überdachte Motorradstellplätze im Innenhof

- Fahrradraum zugänglich durch den Innenhof oder mit dem Lift

Zur Vermietung steht eine großzügige 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit Terrasse und Balkon im 3. Obergeschoss eines revitalisierten Altbaus mit Dachgeschossausbau im 10. Bezirk. Die Wohnfläche von ca. 117,16 m², eine ca. 15,64 m² große Terrasse sowie ein 6 m² großer Balkon bieten viel Raum und machen die Wohnung zur idealen Wahl für Familien und Paare. Ein Lift im Gebäude sorgt für komfortablen Zugang, und die ruhige, zentrale Lage rundet das Angebot ab.

Eckdaten:

WNFL: ca. 117,16 m²

Zimmer: 4

Terrasse: ja, ca. 15,64 m²

Balkon: ja, ca. 6,00 m²

Bad: ja, mit Badewanne und Dusche

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

Küche: ja, inkl. Einbauküche - offene Wohnküche

Abstellraum: ja, 2 Stück

Waschmaschinenanschluss: ja, im Badezimmer

Stockwerk: 3.OG

Lift: ja

Keller: ja

Beschreibung:

Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem weitläufigen Vorraum empfangen, der geschickt alle Räume miteinander verbindet. Der Eingangsbereich bietet direkten Zugang zum Balkon, von dem Sie einen schönen Blick auf die Umgebung genießen können. Direkt im Anschluss finden Sie das erste Zimmer, das zum ruhigen Innenhof hin ausgerichtet ist und somit eine angenehme Ruhe bietet. Das erste Badezimmer ist ein wahres Highlight der

Wohnung. Es ist geräumig und mit einer Badewanne, einer Dusche, zwei Handwaschbecken sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet – perfekt für entspannende Momente und praktischen Komfort. Entlang des Flurs befinden sich zwei weitere gut geschnittene Zimmer, die sich vielseitig nutzen lassen – sei es als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Über eine stilvolle Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, welches das Herzstück der Wohnung beherbergt: eine helle, und offene Wohnküche. Die voll ausgestattete Einbauküche lässt keine Wünsche offen und bietet ausreichend Platz für gemeinsames Kochen und Verweilen. Das geräumige Wohnzimmer wird mit seinen ca. 46 m² zum Mittelpunkt des Geschehens. Hier haben Sie viel Raum für Ihre persönlichen Gestaltungsideen. Der weite Raum eignet sich sowohl für gemütliche Stunden mit der Familie als auch für gesellige Abende mit Freunden. Ein weiteres Highlight im Obergeschoss ist der praktische Abstellraum, der viel Stauraum bietet. Zudem erreichen Sie hier ein separates WC mit Handwaschbecken, das besonders für Gäste von Vorteil ist. Die große Terrasse mit ca. 15,64 m², die in den ruhigen Innenhof öffnet, stellt einen echten Mehrwert dieser Wohnung dar. Sie bietet ausreichend Platz für entspannte Stunden im Freien und ist der ideale Ort für gesellige Abende mit Familie und Freunden.

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: € 2.295,- 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