

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



Objektnummer: 4436

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pernerstorfergasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,36 m ²
Nutzfläche:	79,36 m ²
Gesamtfläche:	79,36 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Gesamtmiete	1.480,00 €
Kaltmiete (netto)	1.195,32 €
Kaltmiete	1.345,46 €
Betriebskosten:	150,14 €
USt.:	134,54 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nadine Schrammel



Neutor
Real Vertrieb



Neutor
Real Vertrieb



Neutor
Real Vertrieb



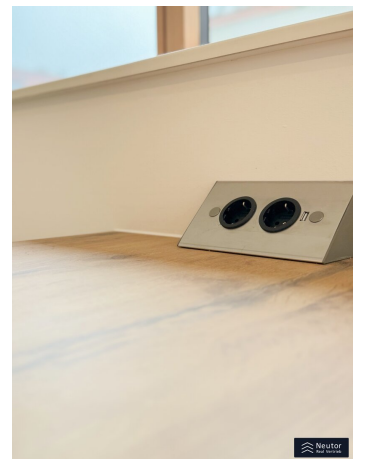
Neutor
Real Vertrieb

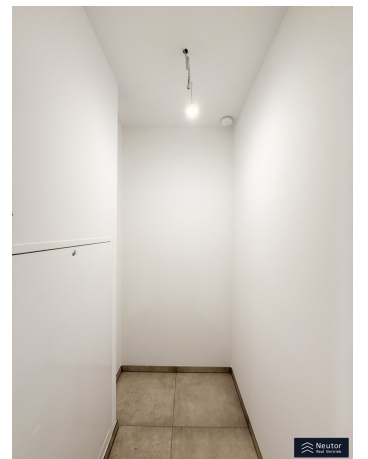


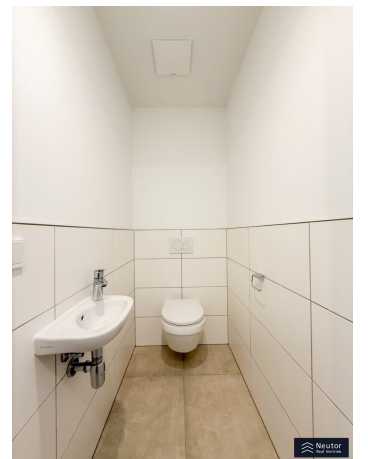
Neutor
Real Vertrieb



Neutor
Real Vertrieb





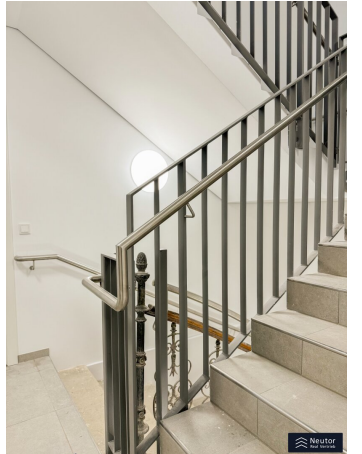




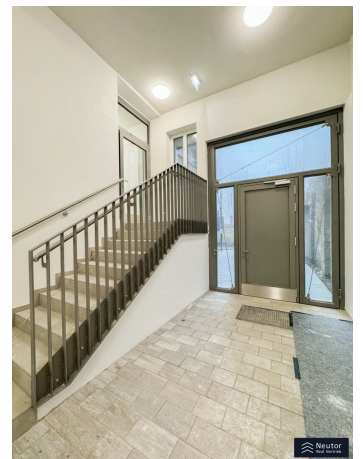
Neutor
Real Vertrieb



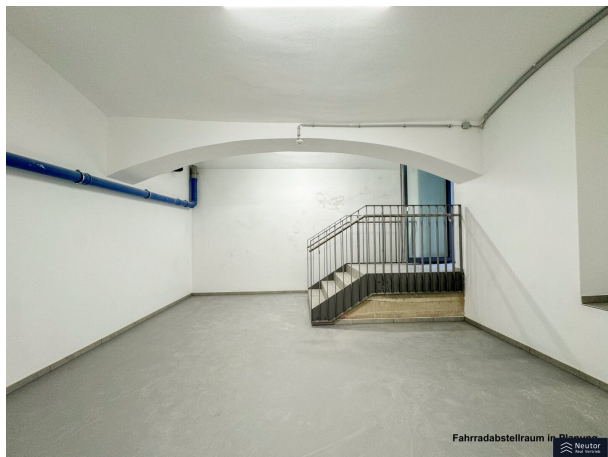
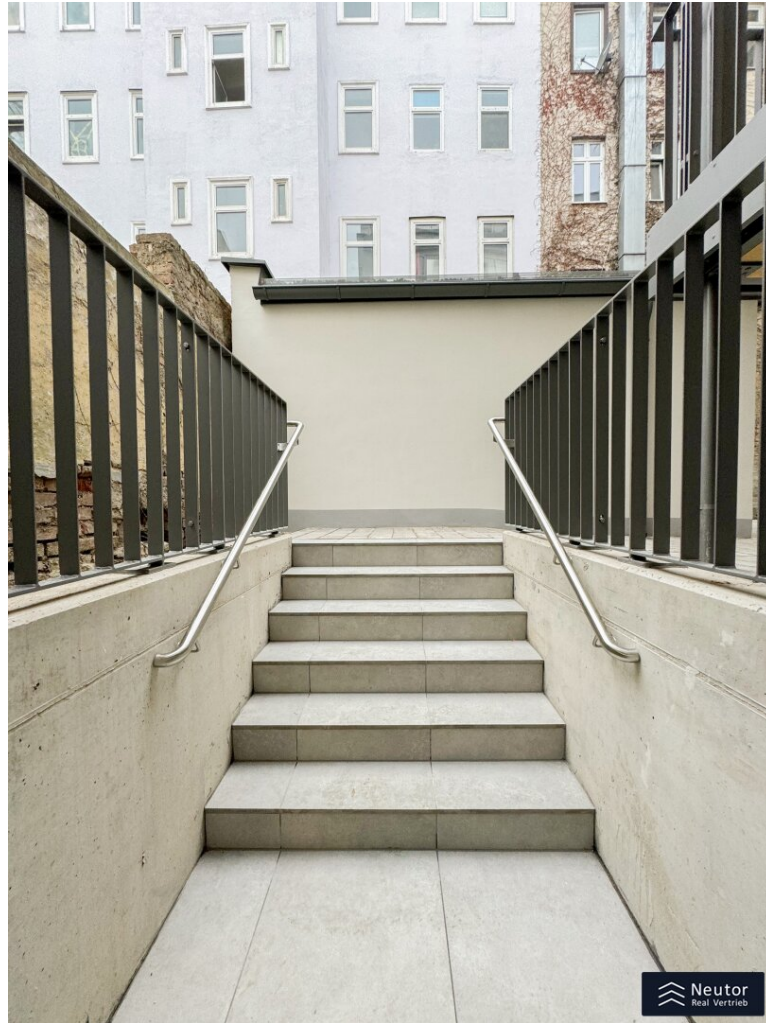
Neutor
Real Vertrieb



Neutor
Real Vertrieb

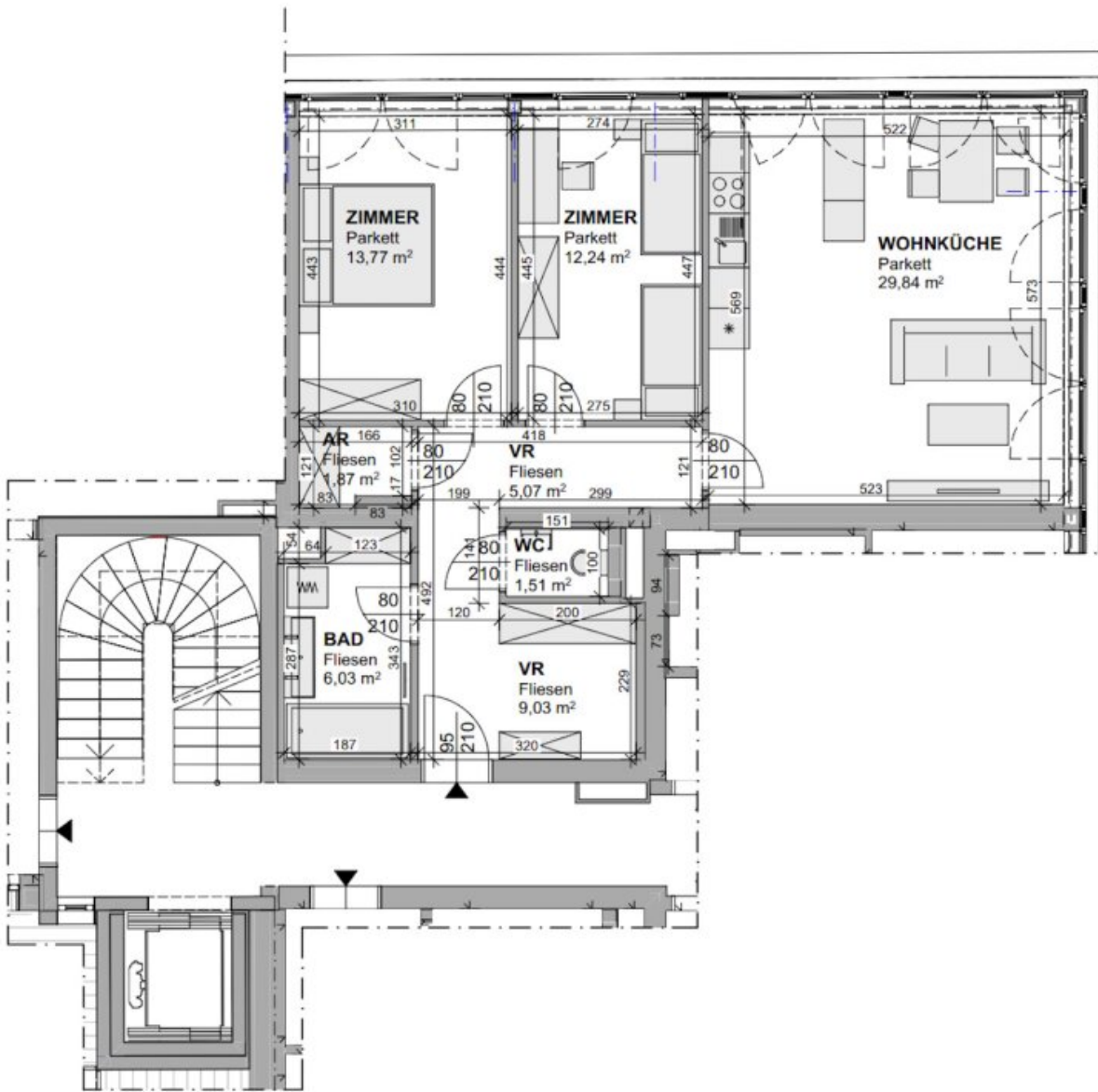
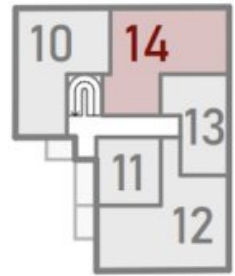












Wohnräume	79,36 m ²
WNFL	79,36 m ²



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 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 helle und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im 2. 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. 79,36 m² bietet diese Wohnung sowohl viel Platz als auch modernen Komfort und eignet sich perfekt für Paare, kleine Familien oder Berufspendler, die viel Wert auf eine zentrale und dennoch ruhige Lage legen.

Eckdaten:

WNFL: ca. 79,36 m²

Zimmer: 3

Bad: ja, mit Badewanne, Waschmaschinenanschluss und Doppelhandwaschbecken

WC: ja, separat angelegt inkl. Handwaschbecken

Küche: ja, inkl. Einbauküche - offene Wohnküche

Waschmaschinenanschluss: ja, im Badezimmer

Stockwerk: 2.OG

Lift: ja

Keller: ja

Beschreibung:

Die Wohnung ist zentral begehbar und beeindruckt mit einem großzügigen Vorraum, der Sie in alle weiteren Bereiche führt. Auf der linken Seite gelangen Sie ins Badezimmer, das mit einer Badewanne, einem Waschmaschinenanschluss und einem Doppelhandwaschbecken ausgestattet ist – ein großzügiger und funktionaler Raum, der viel Komfort bietet. Auf der rechten Seite des Vorraums befindet sich das separat angelegte WC mit Handwaschbecken, das zusätzlichen Komfort bietet. Über einen weiteren Gang gelangen Sie zu einem praktischen Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum für diverse Utensilien bietet. Es stehen zwei Zimmer zur Verfügung, die individuell genutzt und nach eigenem Stil eingerichtet werden können. Eines der Zimmer eignet sich ideal als Schlafzimmer, während das andere als Arbeitszimmer oder Ankleidezimmer genutzt werden kann – ganz nach Ihren Bedürfnissen. Das Highlight der Wohnung ist die großzügige, lichtdurchflutete Wohnküche. Sie ist mit einer modernen

Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Platz für einen Esstisch und einen gemütlichen Wohnbereich. Dieser Raum ist perfekt für gesellige Stunden und lässt sich hervorragend nach Ihren Wünschen gestalten.

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: € 1.480,- 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