

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



Objektnummer: 4434

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:	83,99 m ²
Nutzfläche:	91,58 m ²
Gesamtfläche:	91,58 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Gesamtmiete	1.560,00 €
Kaltmiete (netto)	1.259,28 €
Kaltmiete	1.418,18 €
Betriebskosten:	158,90 €
USt.:	141,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Esin Kandemir

Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13 GL
1010 Wien

T +4315323730
H 06643437845











Neutor
Real Vertrieb

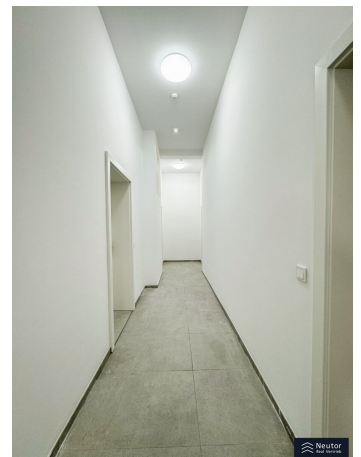


Neutor
Real Vertrieb

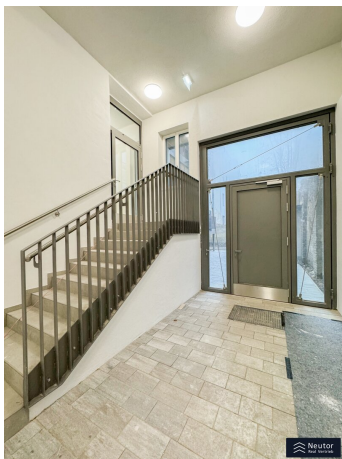


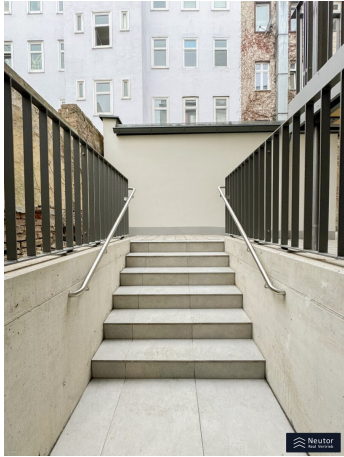
Neutor
Real Vertrieb





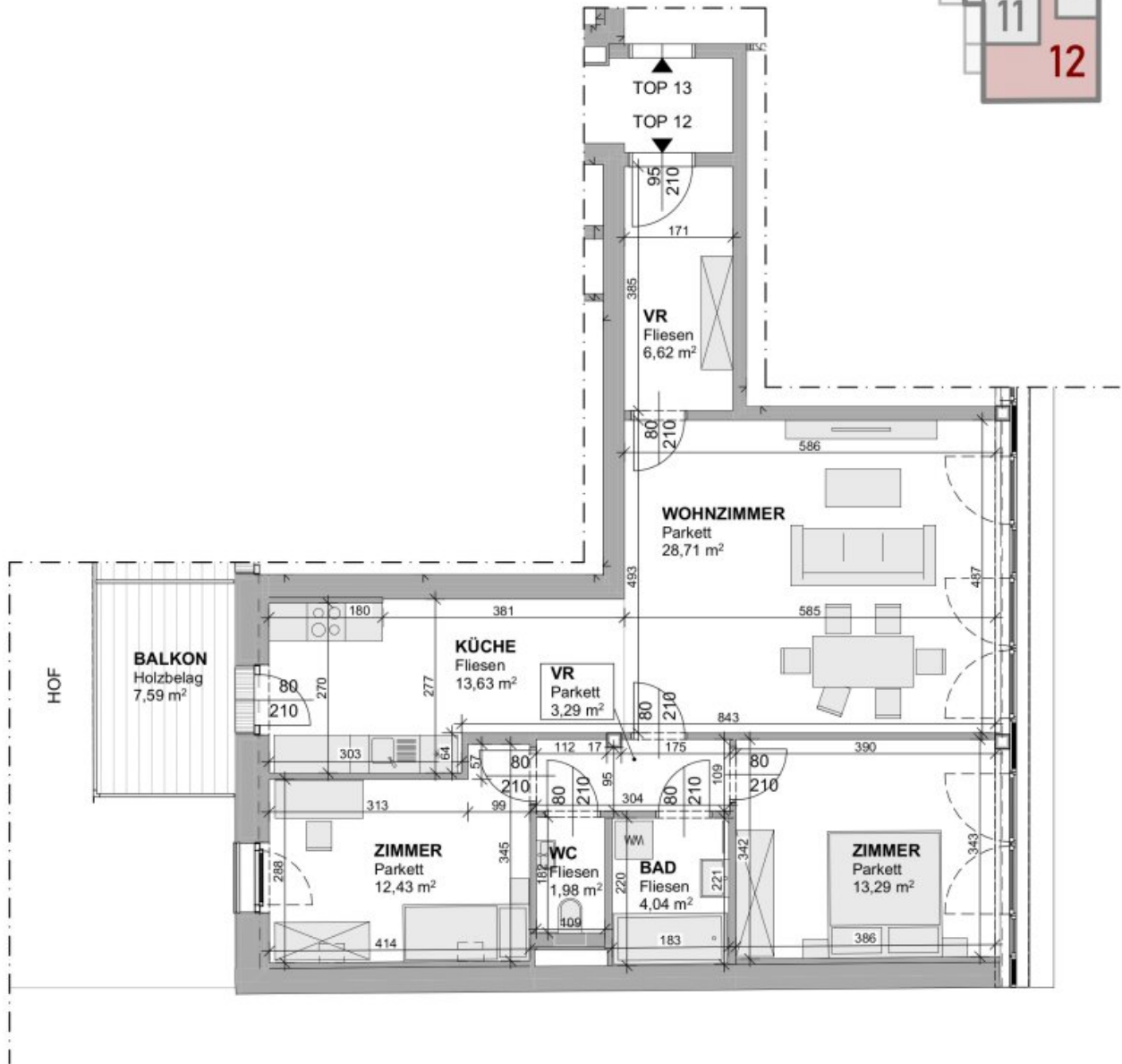
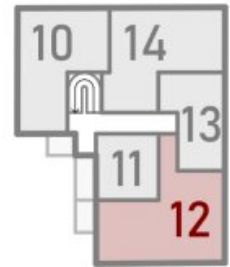




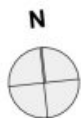








TOP 12	
Wohnräume	83,99 m ²
WNFL	83,99 m ²
Balkon	7,59 m ²



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 lichtdurchflutete und großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon im 2. Stockwerk eines sanierten Altbaus mit Dachgeschlossausbau im 10. Wiener Bezirk. Das Wohngebäude ist mit einem modernen Lift ausgestattet, der den Zugang zur Wohnung komfortabel gestaltet. Die Wohnfläche von etwa 83,99 m² sowie einem Balkon mit ca. 7,59 m² eignet sich perfekt für Paare, Familien oder Einzelpersonen, die großzügige Räume und eine zentrale, aber ruhige Lage schätzen.

Eckdaten:

WNFL: ca. 83,99 m²

Zimmer: 3

Balkon: ja, ca. 7,59 m²

Bad: ja, mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss

WC: ja, separat angelegt inkl. Handwaschbecken

Küche: ja, inkl. Einbauküche - offene Wohnküche

Waschmaschinenanschluss: ja, im Badezimmer

Stockwerk: 2.OG

Lift: ja

Keller: ja

Beschreibung:

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Vorraum, der Ihnen ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum bietet. Von hier aus öffnet sich das Herzstück der Wohnung: das helle Wohnzimmer mit einer Fläche von ca. 28 m². Die harmonische Raumgestaltung schafft eine einladende Atmosphäre, die zum Entspannen und Verweilen einlädt. Angrenzend und dennoch optisch leicht abgeschirmt befindet sich die moderne, voll ausgestattete Einbauküche, die nahtlos in das Wohnkonzept integriert ist. Durch die Küche gelangen Sie auf den großzügigen Balkon, der in den ruhigen Innenhof ausgerichtet ist. Diese gemütliche Oase bietet den idealen Rückzugsort für einen entspannten Start in den Tag – ob mit einer Tasse Tee oder Kaffee in der frischen Luft. Ein praktischer Zwischenflur führt Sie zu

den weiteren Räumen der Wohnung. Auf der linken Seite befindet sich das erste Schlafzimmer, welches genügend Platz für ein Doppelbett sowie einen Kleiderschrank bietet. Im zentral gelegenen Badezimmer, ausgestattet mit Badewanne und einem Anschluss für die Waschmaschine, können Sie entspannte Momente genießen. Nebenan finden Sie das separate WC mit einem zusätzlichen Handwaschbecken. Am Ende des Flures liegt das zweite Schlafzimmer, das ebenfalls zum ruhigen Innenhof ausgerichtet ist und somit eine ruhige Schlafumgebung bietet.

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: € 1.560,- 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