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

Objektnummer: 4432

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

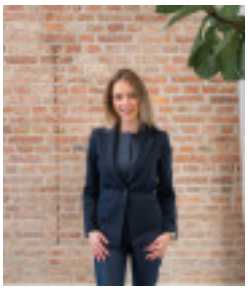
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pernerstorfergasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,29 m²
Nutzfläche:	72,36 m²
Gesamtfläche:	72,36 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Gesamtmiete	1.225,00 €
Kaltmiete (netto)	988,23 €
Kaltmiete	1.113,64 €
Betriebskosten:	125,41 €
USt.:	111,36 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

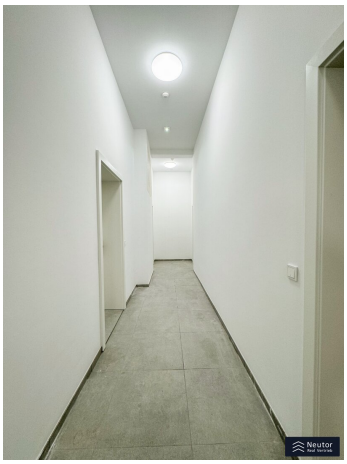
Ihr Ansprechpartner

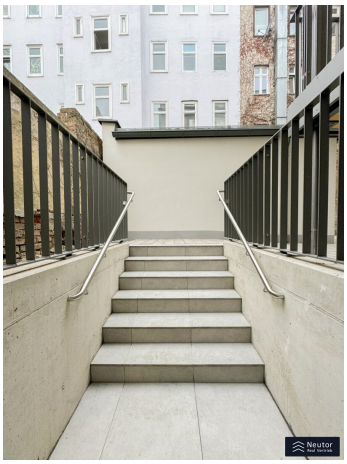


Nadine Schrammel

Neutor
Real Vertrieb

Neutor
Real Vertrieb





Fahrradabstellraum in Planung
Neutor
Real Vertrieb

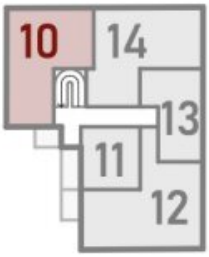
Kellerabteile in Planung
Neutor

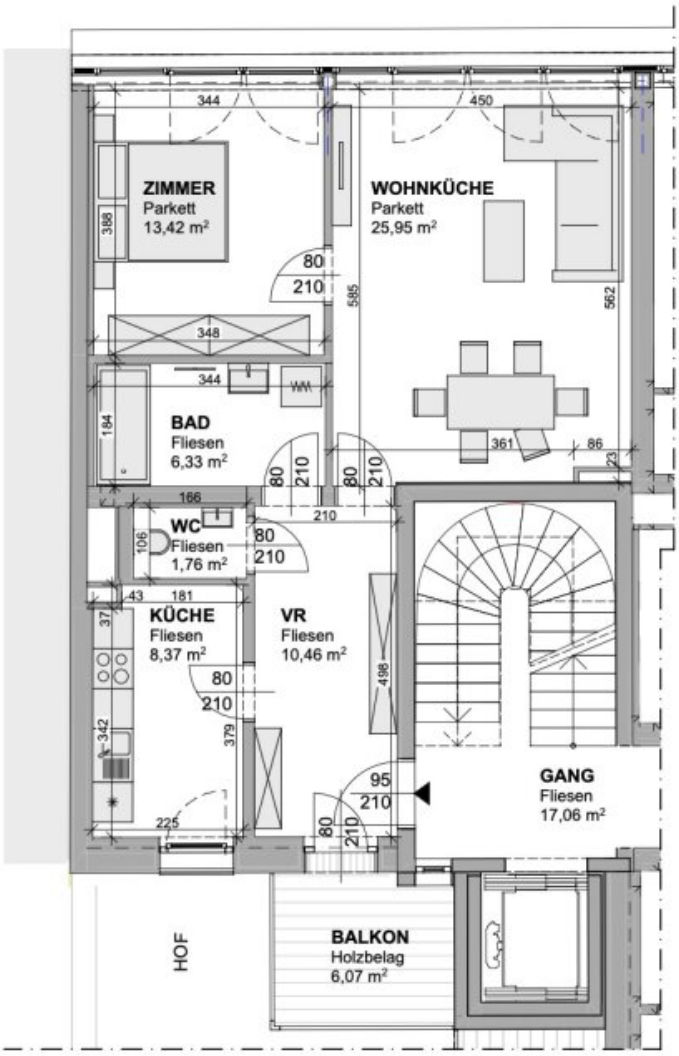
Neutor

Neutor
Real Vertrieb

Neutor

Neutor





Wohnräume	66,29 m²
WNFL	**66,29 m²**
Balkon	6,07 m²

N

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 helle und gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon 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. 66,29 m² sowie einem Balkon mit 6,07 m² bietet die Wohnung einen optimalen Grundriss und modernen Komfort.

Eckdaten:

WNFL: ca. 66,29 m²

Zimmer: 2

Balkon: ja, ca. 6,07 m²

Bad: ja, mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss

WC: ja, separat angelegt inkl. Handwaschbecken

Küche: ja, separat angelegt inkl. Einbauküche

Waschmaschinenanschluss: ja, im Badezimmer

Stockwerk: 2.OG

Lift: ja

Keller: ja

Beschreibung:

Der zentral begehbare Vorraum führt direkt auf den Balkon, der nach Süden ausgerichtet ist und somit für viel Tageslicht sorgt. Der Balkon bietet eine angenehme Fläche, um sonnige Stunden im Freien zu genießen. Auf der linken Seite des Vorraums befindet sich die separate und voll ausgestattete Küche. Direkt daneben ist das separat angelegte WC mit einem Handwaschbecken. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet zusätzlich einen Waschmaschinenanschluss – ideal für zusätzlichen Komfort. Das großzügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer ist das Zentrum der Wohnung und bietet viel Platz für eine gemütliche Einrichtung. Vom Wohnzimmer aus gelangt man in das Schlafzimmer, das mit seinem großzügigen Platzangebot und angenehmer Raumaufteilung überzeugt.

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: € 1.225,- 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