

**ERSTBEZUG NACH SANIERUNG -ÜBERGABE AB MITTE
MÄRZ - 4 - ZIMMER ALTBAUJUWEL - IM HERZEN DES 17.
WIENER GEMEINDEBEZIRKS**



Objektnummer: 4372

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse | Rötzergasse |
| Art: | Wohnung - Etage |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1170 Wien |
| Baujahr: | 1900 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 125,44 m ² |
| Nutzfläche: | 125,44 m ² |
| Gesamtfläche: | 125,44 m ² |
| Zimmer: | 4 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | D 109,80 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,08 |
| Gesamtmiete | 1.885,00 € |
| Kaltmiete (netto) | 1.409,70 € |
| Kaltmiete | 1.713,63 € |
| Betriebskosten: | 272,45 € |
| USt.: | 171,37 € |
| Provisionsangabe: | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Nadine Schrammel

Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13 GL
1010 Wien

T +43 1 532 3730
H +43 664 883 875 56





Neutor
Real Vertrieb



Neutor
Real Vertrieb



Neutor
Real Vertrieb













Unverbindliche Plankopie. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter und dienen nur der Illustration. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind circa-Angaben und können sich geringfügig ändern.



Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine außergewöhnliche, frisch sanierte 4-Zimmer-Wohnung in einem prächtigen Altbau, der sich im Herzen des beliebten Wiener Bezirks Hernals befindet. Diese Wohnung besticht nicht nur durch ihre hochwertige Ausstattung, sondern auch durch den typischen Altbau-Charme mit hohen Decken, eleganten Flügeltüren und großen Fenstern, die für ein helles und freundliches Wohnambiente sorgen.

Eckdaten:

Wohnfläche: ca. 125,44 m²

Zimmer: 4

Bad: 1, inkl. Badewanne und Dusche

WC: 1, separat angelegt

Küche: ja, voll möbliert - offene Wohnküche

Stock: 1. Stock

Abstellraum: ja, inkl. Waschmaschinenanschluss

Lift: ja

Beschreibung:

Im Herzen des 17. Wiener Gemeindebezirks erwartet Sie ein liebevoll saniertes Zuhause, das Sie herzlich willkommen heißt. Schon das gepflegte Haus strahlt eine einladende Atmosphäre aus, die das Gefühl von Geborgenheit vermittelt. Ein bequemer Lift bringt Sie sanft in den ersten Stock, wo nur noch wenige Schritte Sie von Ihrer neuen Traumwohnung trennen. Schon beim Betreten dieser Wohnung spüren Sie die Liebe zum Detail, die in die Sanierung geflossen ist.

Das einladende, großzügige Vorzimmer empfängt Sie mit einer harmonischen Kombination aus Weite und Funktionalität. Hier finden nicht nur Ihre Garderobe und Lieblingsstücke ihren

perfekten Platz, sondern auch Ihr erster Eindruck von Ihrem neuen Zuhause wird geprägt: freundlich, modern und gut durchdacht. Besonders praktisch ist der separate Zugang zum stilvoll gestalteten WC – eine kleine, aber wertvolle Annehmlichkeit, die Ihren Alltag noch komfortabler macht. Gleich nebenan lädt ein elegantes Badezimmer zum Entspannen und Wohlfühlen ein. Ausgestattet mit einer stilvollen Badewanne und einer modernen Walk-In-Dusche wird dieser Raum zu Ihrer persönlichen Wellness-Oase. Für zusätzlichen Komfort sorgt ein praktischer Abstellraum, der nicht nur Platz für Waschmaschine und Trockner bietet, sondern auch Ihren Alltag angenehm organisiert. Vom Vorzimmer aus gelangen Sie direkt in das größte Schlafzimmer – ein Ort der Ruhe und Entspannung. Rechts davon öffnet sich der Zugang zur einladenden Wohnküche, die das Herzstück dieser Wohnung bildet. Mit einer hochwertigen Einbauküche und einer stilvollen Kochinsel, die auch als gemütliche Sitzgelegenheit dient, wird dieser Raum zum perfekten Treffpunkt für gemeinsame Stunden. Hier können Sie nicht nur kulinarische Köstlichkeiten zaubern, sondern auch unvergessliche Momente mit Familie und Freunden genießen.

In der gesamten Wohnung sorgt eine Fußbodenheizung für ein behagliches Wohlfühlklima – perfekt für gemütliche Stunden in Ihrem neuen Zuhause.

Betrieben durch eine moderne Gaskombitherme, verbindet sie Effizienz mit Komfort. Der edle Fischgrätparkett unterstreicht die stilvolle Eleganz der Räume und verleiht jedem Schritt ein Gefühl von Wärme und Qualität. Die hochwertigen Fliesen in den Sanitäranlagen runden das harmonische Gesamtbild ab und schaffen einen zeitlosen, modernen Look, der zum Verweilen einlädt. Von der Wohnküche aus erreichen Sie zwei weitere Zimmer, die Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung bieten. Ob als gemütliches Kinderzimmer oder ruhiges Arbeitszimmer – diese Räume passen sich ganz nach Ihren Bedürfnissen an und schaffen einen flexiblen Raum für Ihre Wünsche und Ideen.

Der einzigartige Altbaucharme durchzieht die gesamte Wohnung und verleiht ihr eine unvergleichliche Atmosphäre. Elegante, doppelflügelige Türen, neue Fenster im bezaubernden "Alt Wien"-Stil und die beeindruckend hohen Decken erzählen die Geschichte des Gebäudes und unterstreichen liebevoll den Charakter des Altbaus. Gleichzeitig harmonisieren diese traditionellen Elemente perfekt mit der Modernität, die durch die sorgfältige Sanierung Einzug gehalten hat. Die hochwertige Einbauküche mit stilvoller Kücheninsel und das elegante Badezimmer verbinden zeitgemäße Funktionalität mit ästhetischem Anspruch. So entsteht eine gelungene Symbiose aus Tradition und Moderne – ein Zuhause, das den Charme vergangener Zeiten mit dem Komfort von heute vereint.

Diese Traumwohnung ist weit mehr als nur ein Ort zum Wohnen – sie ist ein Rückzugsort, an dem Sie sich rundum wohlfühlen und entspannen können.

Hier verbinden sich Stil, Komfort und Gemütlichkeit zu einem Zuhause, das all Ihre Wünsche erfüllt und Ihnen jeden Tag ein Gefühl von Ankommen schenkt.

Bei den Bildern handelt es sich um Referenz Bilder aus der Liegenschaft!

Kosten:

Brutto HMZ: € 1.885,- inkl. USt. und Betriebskosten

Kaution: 3 BMM

Provision: keine

Lage + Infrastruktur

Die Wohnung besticht durch ihre hervorragende Lage direkt beim Elterleinplatz und ihre exzellente Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel.

Mit den Straßenbahnlinien 9 und 43 erreichen Sie in kürzester Zeit die U6-Station Alser Straße oder das Schottentor – ideal, um bequem und schnell durch die Stadt zu gelangen. Direkt gegenüber lädt das Einkaufszentrum am Elterleinplatz mit einer Vielzahl an Geschäften des täglichen Bedarfs zum entspannten Einkaufen ein.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.250m
Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <250m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap