

1090 Wien | Wohnung | Objektnummer: 725

Erstbezug - Exklusive Altbauwohnung mit 125 m² Dachterrasse und Garage im Servitenviertel



Ihr Ansprechpartner

Baris Basaran

+43 1 382 00 24

+43 699 15 22 46 35

basaran@barleys.at

barleys.at



Barley's GmbH
Real Estate & Relocation
Trattnerhof 2/308-312
1010 Wien

T +43 1 382 0024
F +43 1 382 0024 - 11
E office@barleys.at
W barleys.at

UID ATU 74437246 · FN: 513150H
ERSTE BANK D. ÖSTERR. SPARKASSE AG
IBAN AT36 2011 1840 8967 5100
BIC GIBAATWWXXX

Erstbezug - Exklusive Altbauwohnung mit 125 m² Dachterrasse und Garage im Servitenviertel



Lage

Servitenkirche

Beschreibung

In einem prachtvollen Gründerzeithaus nahe der Servitenkirche erwartet Sie diese helle, generalsanierte Stilaltbauwohnung im **3. Liftstock** – ein Wohnraum für Liebhaber klassischer Wiener Architektur und moderner Wohnqualität. Die Kombination aus historischem Flair und hochwertiger Ausstattung macht dieses Objekt zu einer echten Rarität im begehrten Servitenviertel.

Raumaufteilung:

Vorraum mit Gäste-WC und Wirtschaftsraum
Bad mit Badewanne und WC
Bad mit Dusche und Infrarotkabine
6 Zimmer
Einbauküche mit allen Geräten und Essbereich

Großzügige Dachterrasse mit 125 m²

Alle Räume sind über einen Flur zentral begehbar.

Ein Kellerabteil und **Garagenplatz** wird der Wohnung zugeordnet.

Ausstattung:

- Hochwertiger **Parkettboden** in allen Wohnräumen
- **Fußbodenheizung** in den Nassräumen
- **Infrarotkabine**



- Seltenheit - **Dachterrasse**

Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in einer der charmantesten und begehrtesten Wohngegenden Wiens – dem **Servitenviertel**. Die ruhige Lage nahe der Servitenkirche bietet eine perfekte Mischung aus urbanem Leben und entspannter Atmosphäre. Die Servitengasse mit ihren zahlreichen Cafés, Boutiquen und Geschäften für den täglichen Bedarf liegt nur wenige Schritte entfernt. Schulen, Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind bequem zu Fuß erreichbar.

Das Servitenviertel bietet historisches Flair und kulturelle Vielfalt direkt vor der Haustür. Die Lage bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung durch die U-Bahnlinie U4 (Station Rossauerländer) sowie die Straßenbahnlinien 1 und D.

Diese Wohnung vereint Stil, Komfort und Lage auf höchstem Niveau – ideal für alle, die das Besondere suchen.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Hr. Baris Basaran
tel: +43 699 1522 4635

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.



Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 210,96 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Terrassenfläche:	ca. 125 m ²	Beziehbar:	ab sofort
Etage:	3. Etage	Mietdauer:	unbefristet
Zimmer:	6	Mobiliar:	Küche, Bad
Bäder:	2	Heizung:	Etagenheizung
WCs:	2	Lagebewertung:	sehr gut
Abstellräume:	1	Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Keller:	1	Bauart:	Altbau
Terrassen:	1	Zustand:	vollsanziert
Garagen:	1	Baujahr:	1907
		Letzte Generalsanierung:	2026

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Gäste-WC
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Befeuerung:	Elektro	Küche:	Einbauküche
Belüftung:	Klimaanlage	Stellplatzart:	Garage
Räume:	Flügeltüren	Extras:	Sauna, U-Bahn-Nähe, Abstellraum
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV		

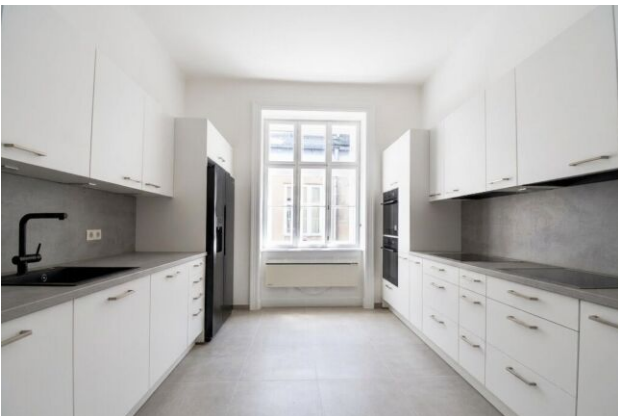
Preisinformationen

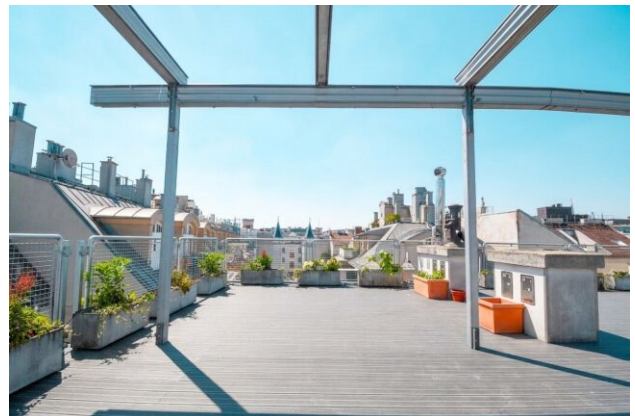
Gesamtmiete:	5.500,00 €	Kautions:	3 Bruttomonatsmieten
Miete:	4.530,00 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Betriebskosten:	438,00 €		
Liftkosten:	32,00 €		
Umsatzsteuer:	500,00 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	5.500,00 €		



Weitere Fotos



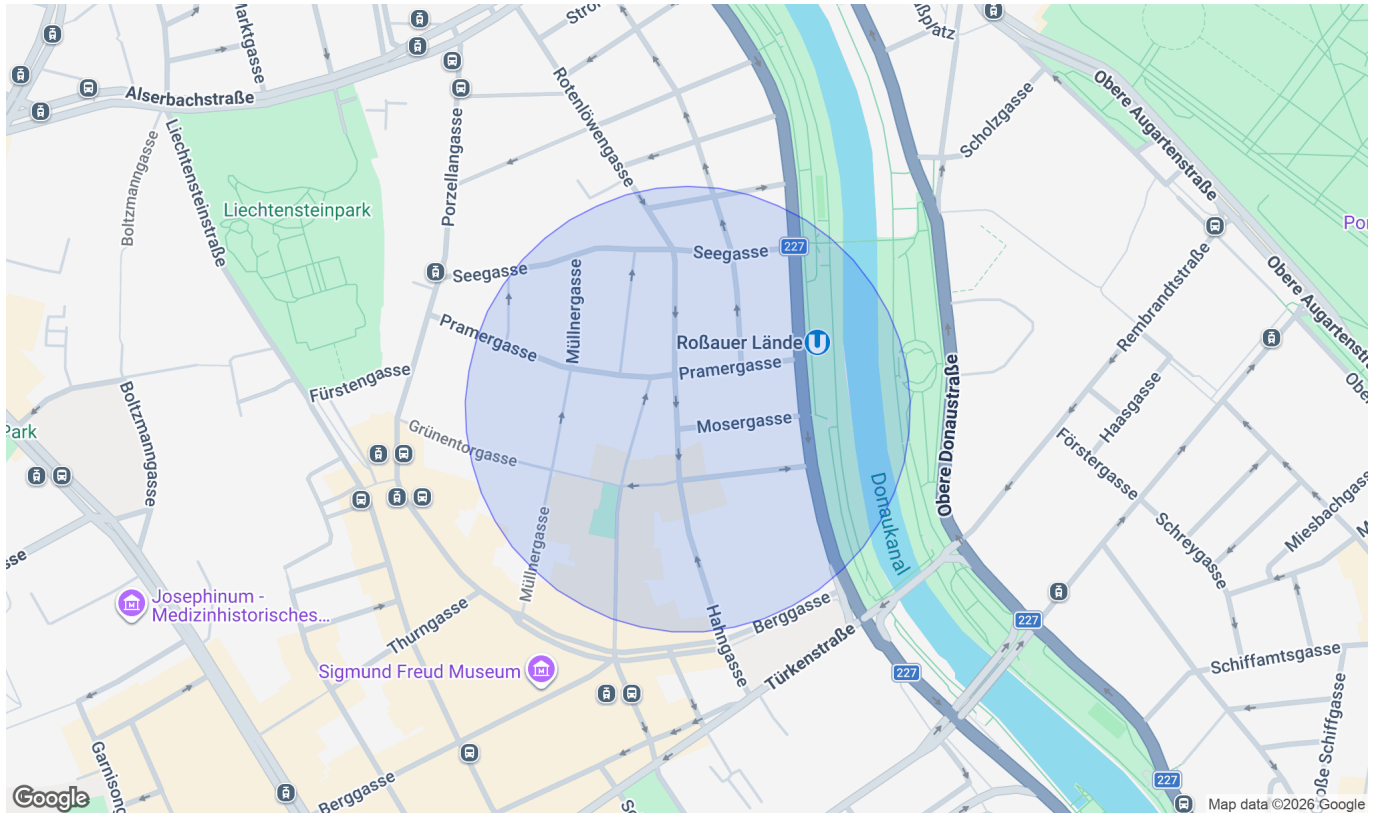






Lage

1090 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	2.500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	2.500 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	500 m
Höhere Schule	1.000 m

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass bei Mietvertragsabschluss oder Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes folgende Vermittlungsprovision anfallen: Bei Miete: 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. oder Bei Ankauf: 3% Vermittlungshonorar zzgl. 20% MwSt. (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hin. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

