



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 206845

erstellt am : 15.03.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:2177.27€

Straße:

1040 Wien

Wien Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Marie-Louise Eisenburger

Tel: +43 676 6059800

eisenburger@lifestyle-properties.at

Wohnfläche: 119.38m<sup>2</sup>

## **Helle 3-Zimmer Maisonette mit Galerie und Terrasse, Nähe Draschepark**



Zur unbefristeten Vermietung gelangt eine helle 3-Zimmer-Wohnung mit Galerie und schöner Terrasse im wunderschönen 4. Gemeindebezirk Wieden.

Die charmante Wohnung verfügt über ca. 119 m<sup>2</sup> und befindet sich im DG eines Altbaugebäudes, welches im Jahr 1899 errichtet wurde. Die Immobilie teilt sich in einen Vorraum, drei Zimmer, eine Galerie, eine Küche, zwei Badezimmer, eine Terrasse und eine separate Toilette auf. Die Wohnung wird unbefristet vermietet. Alle Zimmer sind mit einem Parkettboden ausgekleidet und die Bäder und die Küche sind verfliest.

Sie betreten die Wohnung und befinden sich im Vorraum. Von hier gelangen Sie in das große, helle Wohnzimmer mit der halb offenen und komplett ausgestatteten Küche. Rechts gelangen Sie zu

einem großen Schlafzimmer mit kleinem Schrankraum und en-suite Bad mit Dusche und Waschbecken. Über eine Treppe gelangen Sie zur geräumigen Galerie. Hier befindet sich das zweite Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne, Waschbecken und WC und die wunderschöne Terrasse mit herrlichem Blick.

Die Lage und Infrastruktur der Wohnung ist als sehr gut zu bewerten. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Geschäfte des täglichen Lebens (Supermarkt, Kiosk etc.). Ebenso sind mehrere Restaurants fußläufig erreichbar. Auch Grünflächen sind nicht fern - Das Belvedere, der Schweizergarten und der Alois-Drasche-Park sind in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die U1 und die Nähe zum Hauptbahnhof gewährleistet. Für genauere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an. Überzeugen Sie sich gerne selbst von dieser einzigartigen Immobilie.

Für genauere Informationen oder einen Besichtigungstermin kontaktieren Sie uns jederzeit!  
Frau Marie-Louise Eisenburgernational - Tel: 0676 605 9800international - Tel: +43 676 605 9800e-mail: eisenburger@lifestyle-properties.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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

## Eckdaten

Wohnfläche: 119.38m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuernng: Fern,

hwbwert: 85.9m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.4m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 2177.27€

Nebenkosten: 273.38€

## Kontaktinformationen

Vorname: Marie-Louise

Nachname: Eisenburger

Tel.: +43 676 6059800

E-Mail: eisenburger@lifestyle-properties.at