2 ZIMMER WOHNUNG, 1030 WIEN

# Altbauoase mit Balkon

Objektnummer: KAZG1

**Online ansehen und mieten**

| | |
|---|---|
| **Zeitraum** | 16.07. - 16.08.2025 |
| **Personenanzahl** | 2 |
| **Gesamtbetrag** inkl. Ust. | € 2.041,30 |
| Kaution | € 1.600,00 |

Wir bieten ein modern saniertes Altbaujuwel mit schönem Balkon in Hofruhelage - Donaukanal, Prater und U3 sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar- top Ausstattung mit moderner Technologie sowie Platz für max. 4 Personen warten auf sie.

**Wohnfläche**
46m²

**Maximalbelegung**
4 Personen

**Gesamte Unterkunft**
1 privates Badezimmer 1 getrenntes Schlafzimmer 1 Wohn-Schlafzimmer

**1. Stockwerk**
Lift vorhanden

**Check-in**
14:00 - 18:00 Uhr

**Check-out**
14:51 - 18:00 Uhr

## Schlafmöglichkeiten

### Schlafzimmer

1x Doppelbett (1,40 m x 2 m)

### Wohnen und Schlafen

1x Sofabett (2 Personen)

## Beschreibung zur Unterkunft

Diese 46 m2 große Altbauwohnung befindet sich im 1. Halbstock eines von Architekten sanierten Gründerzeithauses im wunderschönen 3. Wiener Gemeindebezirk Landstrasse .
Alle Zimmer sowie der Balkon sind in Hoflage und somit ruhig gelegen.
Die Wohnung wurde 2023 komplett neu und modern eingerichtet .
Im Bad befindet sich neben einem großen Handtuchtrockner auch eine Fußbodenheizung. Die großzügige Dusche ist barrierefrei mit zusätzlicher Regendusche und eigenem Fenster.
In das innen gelegene Badezimmer kommt über ein oben gelegenes Fensterband Tageslicht hinein , somit kann weitgehend auf künstliches Licht verzichtet werden.
Alle Geräte sind neu, der Staubsaugroboter und das Licht im Wohnzimmer können via App gesteuert werden.

Die Einrichtung wurde hell und modern gestaltet, die integrierten Schiebetüren, die hohen Räume und der bewußte Verzicht auf sperrige Möbel verleihen dem Appartement sowohl Großzügigkeit als auch Gemütlichkeit.
Im Schlafzimmer befindet sich ein neues 140 cm breites Boxspringbett mit Blick zum Balkon sowie ein mit hellem Vorhang verdecktes Kleiderregal.
Ein gemütlicher Schwingsessel vor dem Balkon lädt zum gemütlichen Entspannen oder Lesen ein.
Die Vorhänge sind dunkel seidig und schaffen somit Ruhe und Entspannung.

Im Wohnzimmer kann die gemütliche Couch mit wenigen Handgriffen in ein bequemes 140 cm breites Doppelbett mit eigener Matratze verwandelt werden.
Der farblich hervorgehobene Wandbereich oberhalb der Couch kann mit eigenen Bildern , welche mit Klebehaken befestigt werden, auf Wunsch gestaltet werden und schafft somit einen persönlichen Touch für den Mieter.
Die hellen Vorhänge, die bequemen Sesseln , der weiße Schreibtisch bzw. Esstisch und die bewußt in Vollholz ausgesuchten kleinen Couchtischelemente in Kombination mit leicht zu pflegenden Pflanzen schaffen ein entspanntes und modernes Wohnfeeling.
Rasches Internet, steuerbares Licht , ein großzügiger Fernseher mit top Bildqualität sowie ein Fire tv Stick als Zubehör sind Teil der Top Wohnzimmer- Ausstattung.
Die helle Küche mit eigenem Fenster sowie zeitgemäßer Geräteausstattung wie Geschirrspüler, Backrohr mit Pyrolyse, Induktionsherd, großzügiger Kühl und Gefrierkombination mit Anti Frost Technologie, lassen keine Wünsche offen.
Ein Reiskocher, ein Wasserkocher sowie eine Nespressomaschine ergänzen die technische Ausstattung.
Kochutensilien, Glasbehälter für sensible Lebensmittel, Besteck und Geschirr für 4-6 Personen sind ebenfalls vorhanden.
Das Fensterbrett in der Küche ist sehr tief und kann somit als Arbeitsplatte verwendet werden. Darunter befinden sich kleine Regale mit Boxen zum Aufbewahren weiterer Utensilien.
Reinigungsmittel, Haushaltsleiter, ein kleiner Handstaubsauger als Ergänzung zum Roboter, ein Föhn, ein Dampfbügeleisen sowie ein Bügelbrett stehen dem Mieter ebenfalls zur Verfügung.

Der Balkon ist ca 3,5 m2 groß und hofseitig oberhalb eines hübschen Innengartens gelegen.
Eine wetterfeste Tisch- und Stuhlkombination mit gemütlichen Sitzpolster und Blumentöpfe zum bepflanzen schaffen eine gemütliche Outdoor- Oase zum Arbeiten, Essen oder Relaxen.
Im Haus befindet sich ein absperrbarer Fahrradraum sowie ein gepflegtes Kellerabteil.
Nur wenige Fußminuten entfernt findet man sämtliche Supermärkte wie Billa, Spar, Hofer, DM oder Bipa.
Die Landstrasse mit ihren zahlreichen Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten ist zu Fuß auch rasch erreichbar.
Zur U3 Station Karl Nagl Platz sind es nur wenige Minuten Fußweg.
Mit der U-bahn bis zur Station Landstrasse mit ihrer Anbindung an die S-Bahn bzw. dem CAT zum Flughafen Schwechat benötigt man nur 2 Stationen, zum Stephanplatz 4 Stationen.

## Ausstattung & Merkmale

### Grundausstattung

- Balkon
- TV
- Bettwäsche
- private Toilette
- Bügeleisen & Bügelbrett
- Haartrockner
- Internet/Wlan
- Private Waschmaschine
- Handtücher
- Staubsauger
- Reinigungsutensilien

### Erstversorgung

- Toilettenpapier
- Seife
- Shampoo
- Nespressokapseln

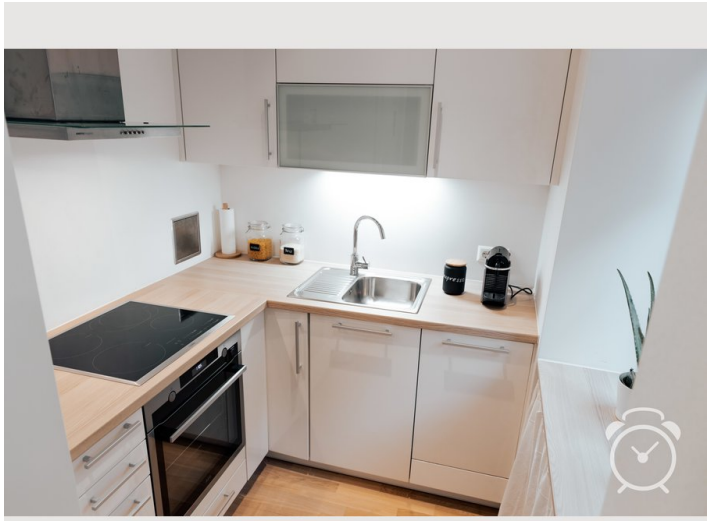
### Küche

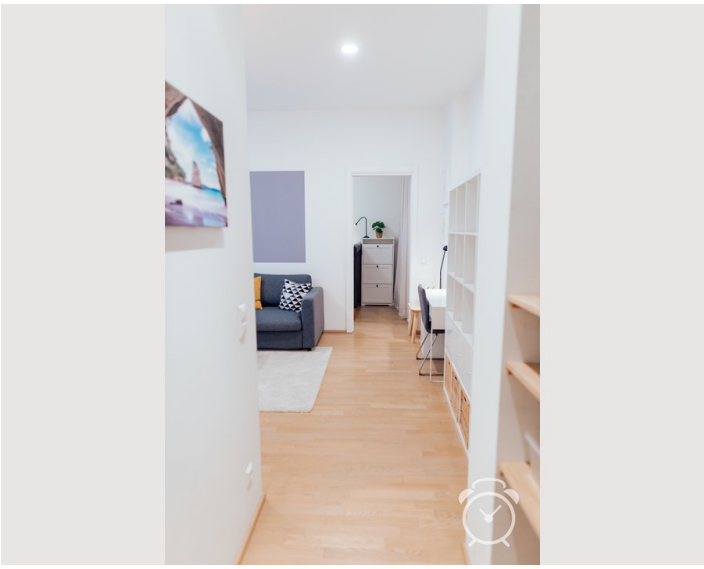
- Eigene Küche
- Gläser/Geschirr
- Geschirrspüler
- Kochutensilien
- Espressomaschine

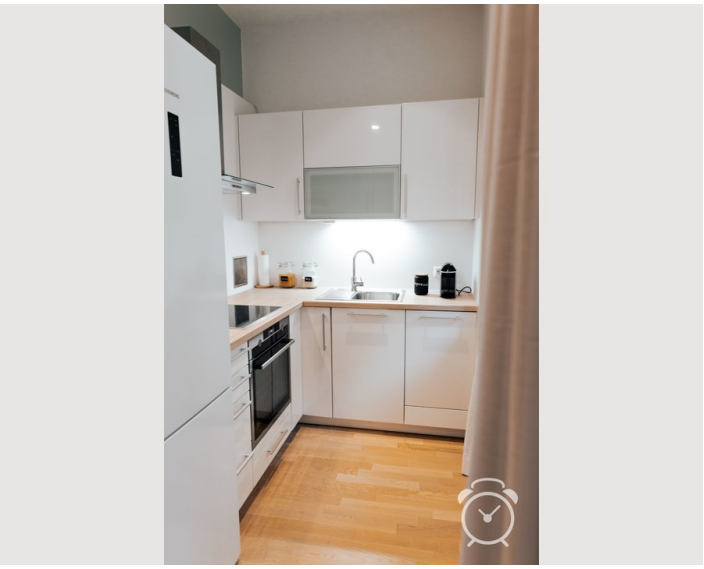
## Informationen

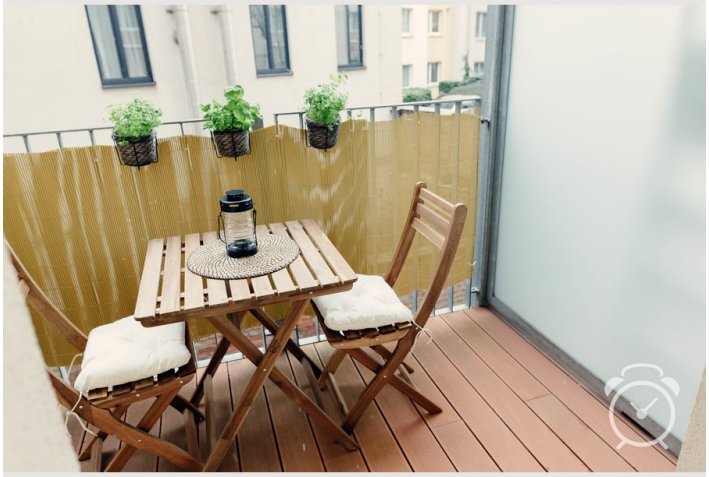
- Für Kinder geeignet
- Kurzparkzone kostenpflichtig
- Haustiere verboten
- Rauchen verboten
- Schreibtisch/Arbeitsplatz
- Fahrradraum kostenlos

## Bildergalerie



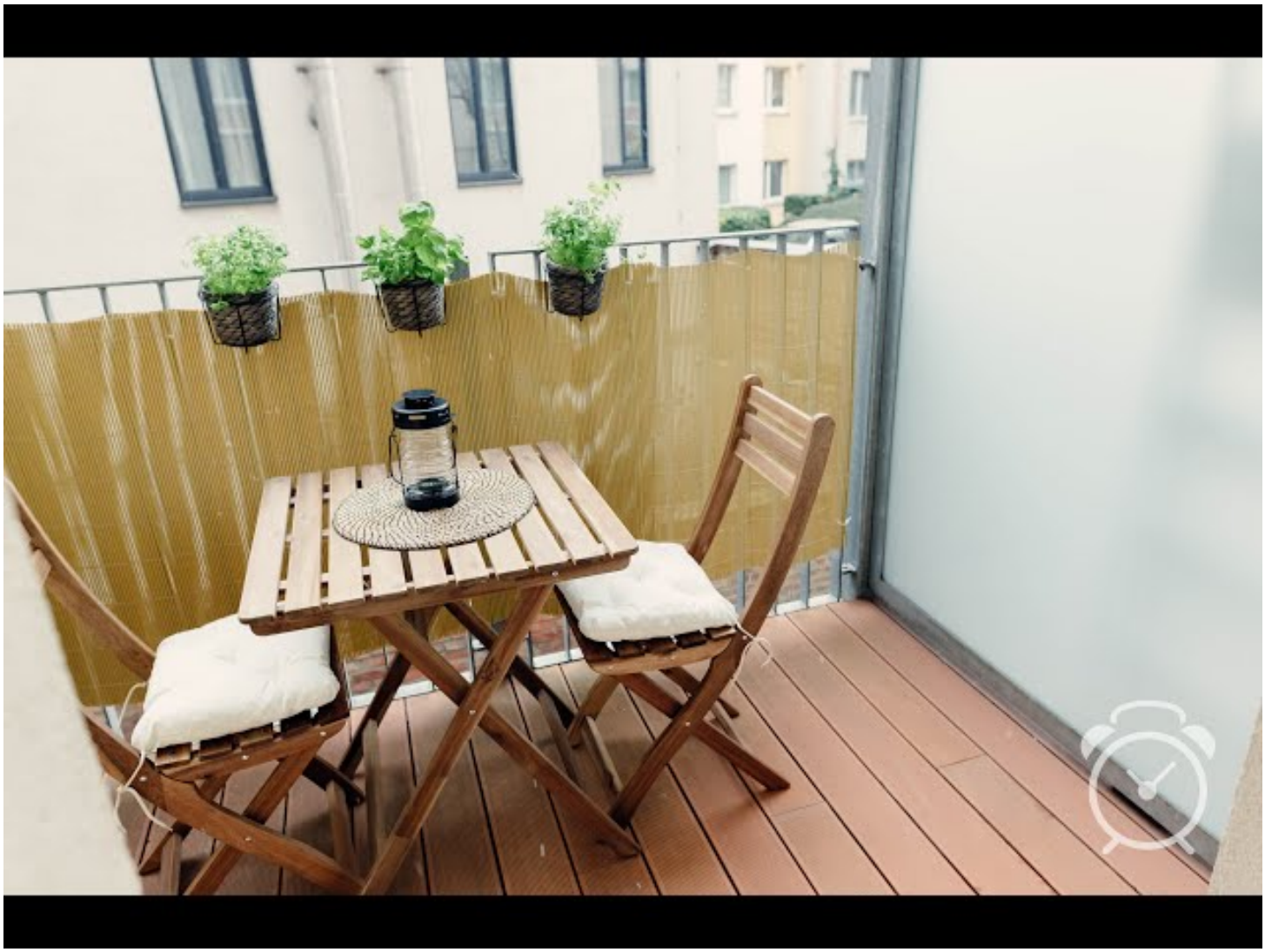






**Video**

Zum Video



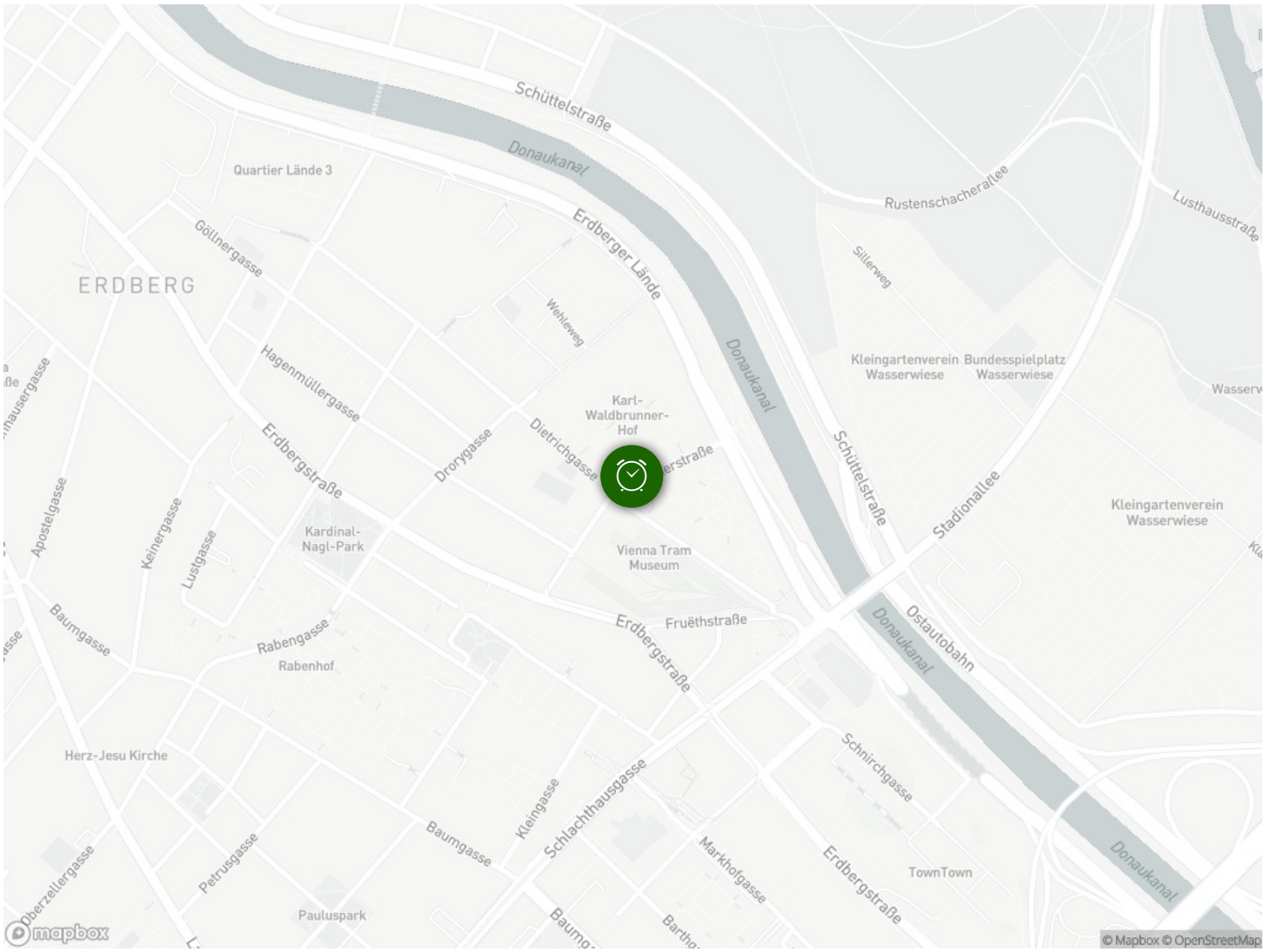
**Infrastruktur**

5 Minuten

10 min

20 min

30 min Auto

Sämtliche Geschäfte wie Billa, Spar, Hofer, DM sowie eine Apotheke befinden sich in unmittelbarer Fußnähe.
Zur Landstrasse mit vielen Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und Kino sind es ca 12 min. Fußweg
Das neue Biologiezentrum der Universität Wien befindet sich ganz in der Nähe ( ca 15 min Fußweg)
Öffentliche Verkehrsmittel : U3 Karl Nagl Platz 5 min Fußweg , Linie 18 : 10 min. Fußweg ,
S Bahn Vienna Bio Center St. Marx 20 min. Fußweg

## Lage