

## **Herrschaftliche Luxusaltbauwohnung nahe Stephansplatz zum Sofortbezug (!)**



**Objektnummer: 1179**

**Eine Immobilie von Matthias Schiffer Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1010 Wien, Innere Stadt           |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                          |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 200,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                 |
| <b>WC:</b>                           | 2                                 |
| <b>Keller:</b>                       | 2,00 m <sup>2</sup>               |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 100,63 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 2,00                            |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 4.532,97 €                        |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 3.566,00 €                        |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 4.120,88 €                        |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 469,20 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 412,09 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Matthias Schiffer**

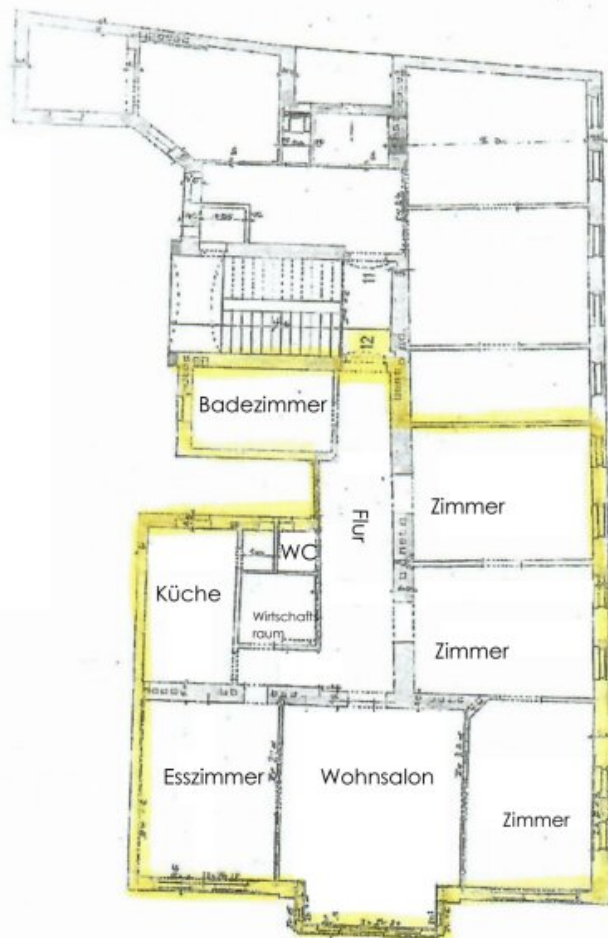
Matthias Schiffer Immobilien treuhand GmbH  
Wächtergasse 1/M/11  
1010 Wien







4. STOCK



## Objektbeschreibung

**Sie suchen eine herrschaftliche, luxuriöse Altbauwohnung direkt im Herzen von Wien?**

Dann wird Sie diese besondere Wohnung **in unmittelbarer Nähe zum Stephansdom** begeistern.

Die **200m<sup>2</sup> große 5-Zimmerwohnung** bietet Ihnen Wohnkomfort auf höchstem Niveau und liegt im **4. Liftstock** eines **prächtigen Wiener Stadthauses** im 1. Wiener Gemeindebezirk.

Aufgrund der absolut **zentralen Lage** verfügt die **repräsentative Wohnung** über die **hervorragende Infrastruktur der Inneren Stadt**, sowie über eine **sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung**.

Die **traumhaft schöne Wohnung** ist generalsaniert und steht **ab sofort** als **Erstbezug** zur Verfügung.

**Hohe Räume, gepflegte Parkettböden und Stuck**, sowie das **großzügige neue Badezimmer** geben dieser herrschaftlichen Altbauwohnung ihr **besonderes Flair**.

**Die Wohnung gliedert sich wie folgt:**

- großzügiges Vorzimmer
- Badezimmer mit 2 Doppelwaschtisch, 1 Dusche, 1 Badewanne, Handtuchwärmer, sowie 1 WC
- Gäste-WC
- Wohnsalon mit prächtigem Kachelofen
- Zimmer (Esszimmer)
- Zimmer (Bibliothek oder Arbeitszimmer)
- Zimmer (Schlafzimmer)

- Zimmer (Schlafzimmer) mit Klimaanlage
- großzügige Wohnküche möbliert
- Wirtschaftsraum

Die Wohnung wird durch ein Kellerabteil ergänzt.

Die Versorgung mit Heizung und Warmwasser erfolgt über eine neue **Gasetagenheizungsanlage**.

Die Wohnung wird **befristet auf 5 Jahre** vermietet und steht **ab sofort zur Verfügung**.

**Optional ist ein Ankauf dieser wunderbaren Altbauwohnung mit Flair und Charakter möglich. Fordern Sie bei Interesse unser Verkaufsexposé an.**

**Wir sehen Ihrer geschätzten Kontaktaufnahme mit Interesse entgegen und freuen uns Ihnen diese besondere Wohnung persönlich präsentieren zu dürfen.**

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap