

# GENERALSANIERT - REPRÄSENTATIVER 4 ZIMMER STILALTBAU BEI WIENER STAATSOPER



**Objektnummer: 1693/192**  
**Eine Immobilie von ICONIA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1861
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 183,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,70
<b>Gesamtmiete</b>	3.359,54 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.700,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.054,12 €
<b>Betriebskosten:</b>	286,85 €
<b>USt.:</b>	305,42 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Clemens Gamlich**

ICONIA GmbH

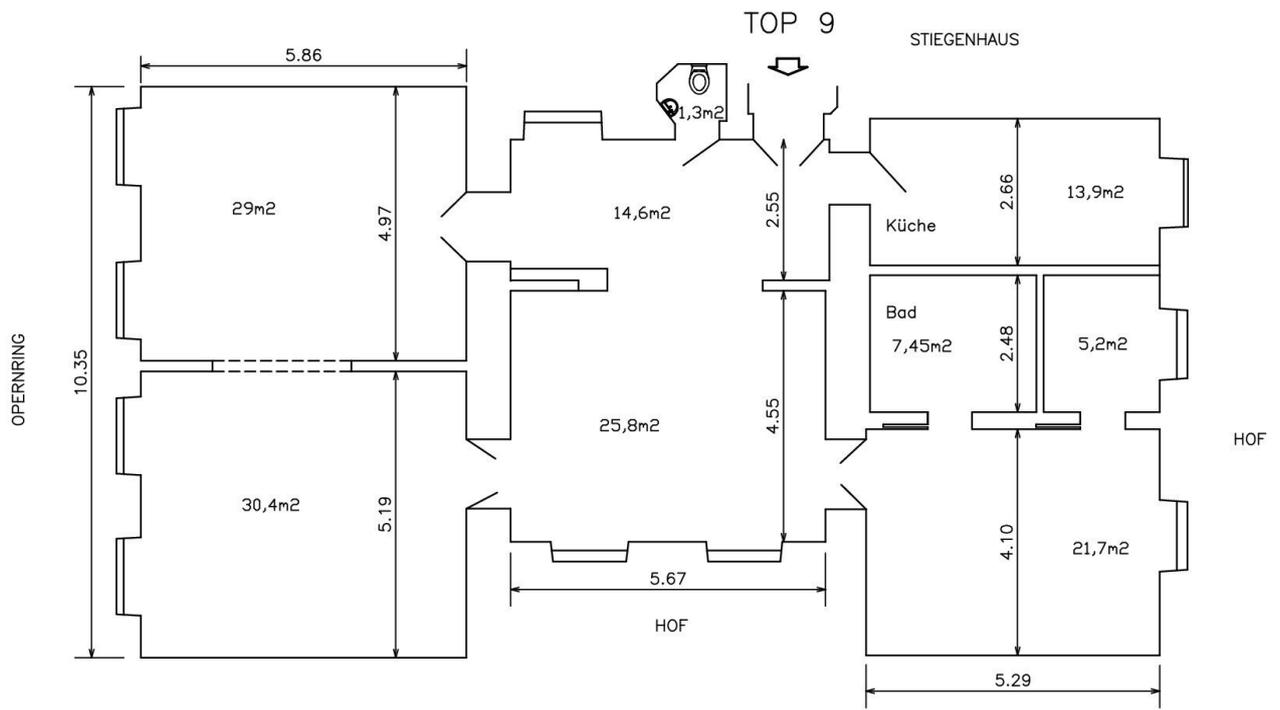












## Objektbeschreibung

### **EXKLUSIVER STILATBAU MIT KLIMAAANLAGE IN BESTLAGE (OPER, BURGGARTEN, HOFBURG, KÄRNTNER STRASSE)**

Sie suchen nach einer **einzigartigen Immobilie**, die **2025 komplett generalsaniert** wurde und City-Flair mit modernstem Komfort verbindet? Dann dürfte diese **exklusive Wohnung im Herzen des 1. Bezirks** genau das Richtige für Sie sein.

Die Wohnung liegt im **3. Liftstock (Lift bis Halbstock)** eines **sehr schön erhaltenem Wiener Altbaus mit strukturierter Fassade aus 1861**. Das Objekt besticht durch seine **zentrale Lage, den Erstbezugs-Charakter (alles generalsaniert und NEU), die Raumhöhe (ca. 3,40m)** sowie die **hochwertige Ausstattung** und die **ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung**. In Fußweite fahren von die **Ubahn-Linien U1, U2 und U4 (Karlsplatz)** und die **Straßenbahnlinien 1, 2, 71, D** sowie die **Autobuslinie 2A**.

**Die 4-Zimmer- Wohnung erstreckt sich auf ca. 150m<sup>2</sup> Wohnfläche und gliedert sich wie folgt:**

- offener großzügiger Vorraum
- separate NEUE Küche inkl. Geräten
- 1x großes Mittelzimmer (Ess-/Wohnzimmer)
- 2x helle straßenseitige Zimmer (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer)
- 1x hofseitiges Schlafzimmer und begehbarem Kleiderschrank
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, Handtuchheizkörper und WM-Anschluss
- separates WC mit Waschbecken

## **Die luxuriöse Ausstattung der Wohnung lässt auch keine Wünsche offen:**

- NEUE Küche mit BOSCH-Geräten (Induktionsherd, Geschirrspüler, Kühl-Gefrier-Kombination, Umluftdunstabzug, Mikrowelle, Spüle)
- NEUE Gasetagenheizung
- NEUE Klimaanlage
- originaler sanierter Tafelsternparkett aus 1861.
- originaler sanierter Fischgrätparkett in Vor- und Mittelzimmer
- neuer Parkettboden in hofseitigem Schlafzimmer
- moderne Fliesen in Bad und WC
- neue Türen
- frisch ausgemalt
- neue Elektroleitungen, EDV- und Telefonverrohrung,
- A1 und Magenta sowie SAT-Leitungen eingezogen
- Handtuchheizkörper
- Raumhöhe ca. 3,40m

Die Wohnung wird auf **UNBEFRISTETE Zeit** vermietet.

### **Kosten:**

Monatliche Bruttomiete inkl. Betriebskosten, Lift und USt.: **€ 3.359,53**

Kaution: **3-6 Monatsmieten (je nach Bonität des Mieters)**

### **Kontakt:**

Bei Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 54 361 53 oder unter [clemens.gamlich@iconia.at](mailto:clemens.gamlich@iconia.at).

Weitere Objekte auf: [www.iconia.at](http://www.iconia.at)

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **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