GENERALSANIERT - UNBEFRISTETE 4 ZIMMER MIT UNTERGEORDNETER BÜRONUTZUNG BEI WIENER STAATSOPER

Objektnummer: 1693/192

Eine Immobilie von ICONIA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1861
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	150,00 m²
Nutzfläche:	150,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 183,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,70
Gesamtmiete	3.359,54 €
Kaltmiete (netto)	2.700,00 €
Kaltmiete	3.054,12 €
Betriebskosten:	286,85 €
USt.:	305,42 €

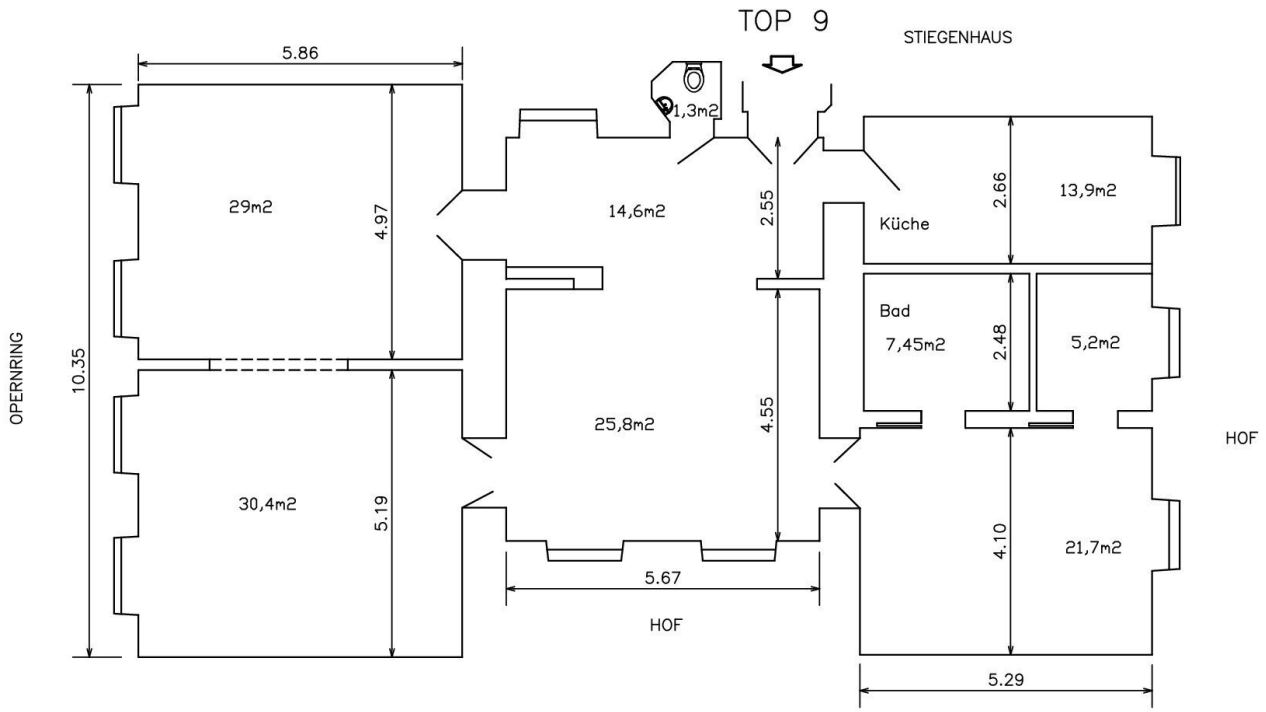
Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Clemens Gamlich

ICONIA GmbH


TOP 9
STIEGENHAUS
5.86
1,3m2
29m2
4.97
14,6m2
2.55
Küche
2.66
13,9m2
OPERNRING
10.35
Bad
7,45m2
2.48
5,2m2
25,8m2
4.55
HOF
30,4m2
5.19
4.10
21,7m2
5.67
HOF
5.29

Objektbeschreibung

EXKLUSIVER STILATBAU MIT KLIMAANLAGE UND UNTERGEORDNETER BÜRONUTZUNG 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. 150m² 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

HINWEIS: Die Wohnung kann auch teilweise als Büro genutzt werden (Untergeordnete Büronutzung)

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.

Weitere Objekte auf: www.iconia.at

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
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