

**Beste Adresse! Helle Maisonette Wohnung mit Balkon,  
Wintergarten und Terrasse mit Blick zum Stephansdom**



**Objektnummer: 7536/100**

**Eine Immobilie von Engl Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kärntner Ring
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	165,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	200,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 93,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,71
Gesamtmiete	3.700,00 €
Kaltmiete (netto)	3.700,00 €
Kaltmiete	3.700,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Petra Schwartz**

Engl Realitäten GmbH  
Baumgasse 27  
2333 Leopoldsdorf bei Wien

H +4366499734868

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







ENGL realitäten

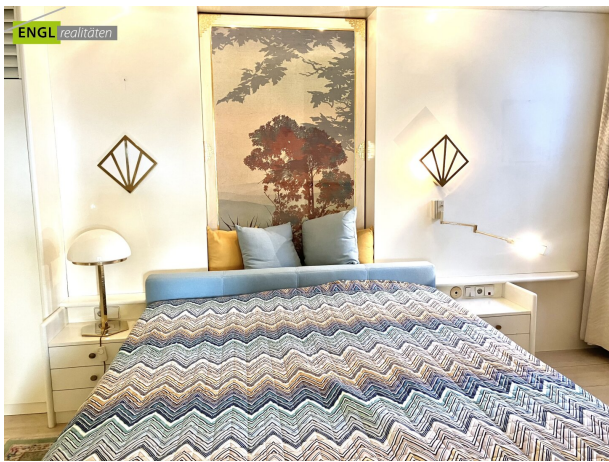


ENGL realitäten



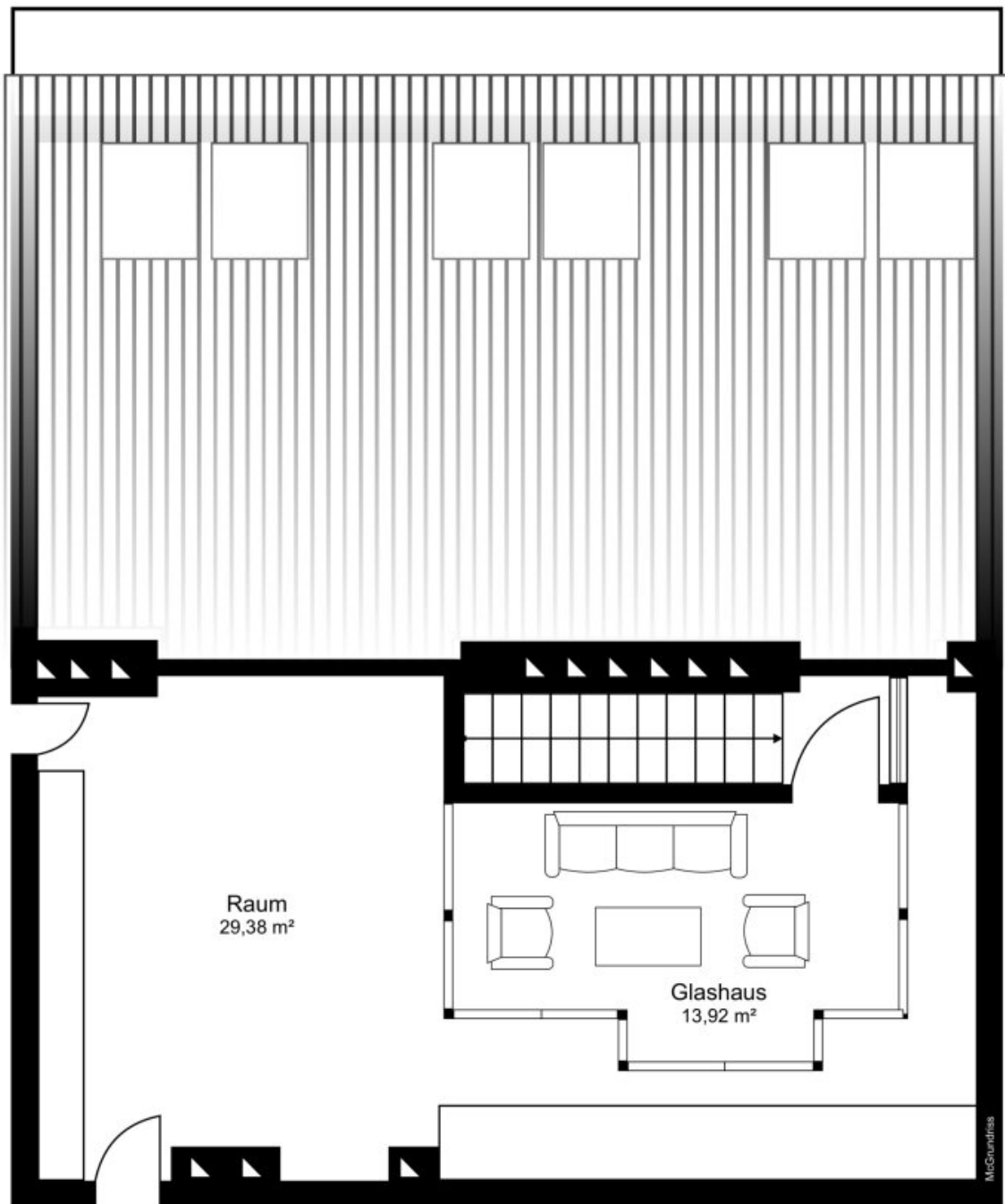
ENGL realitäten

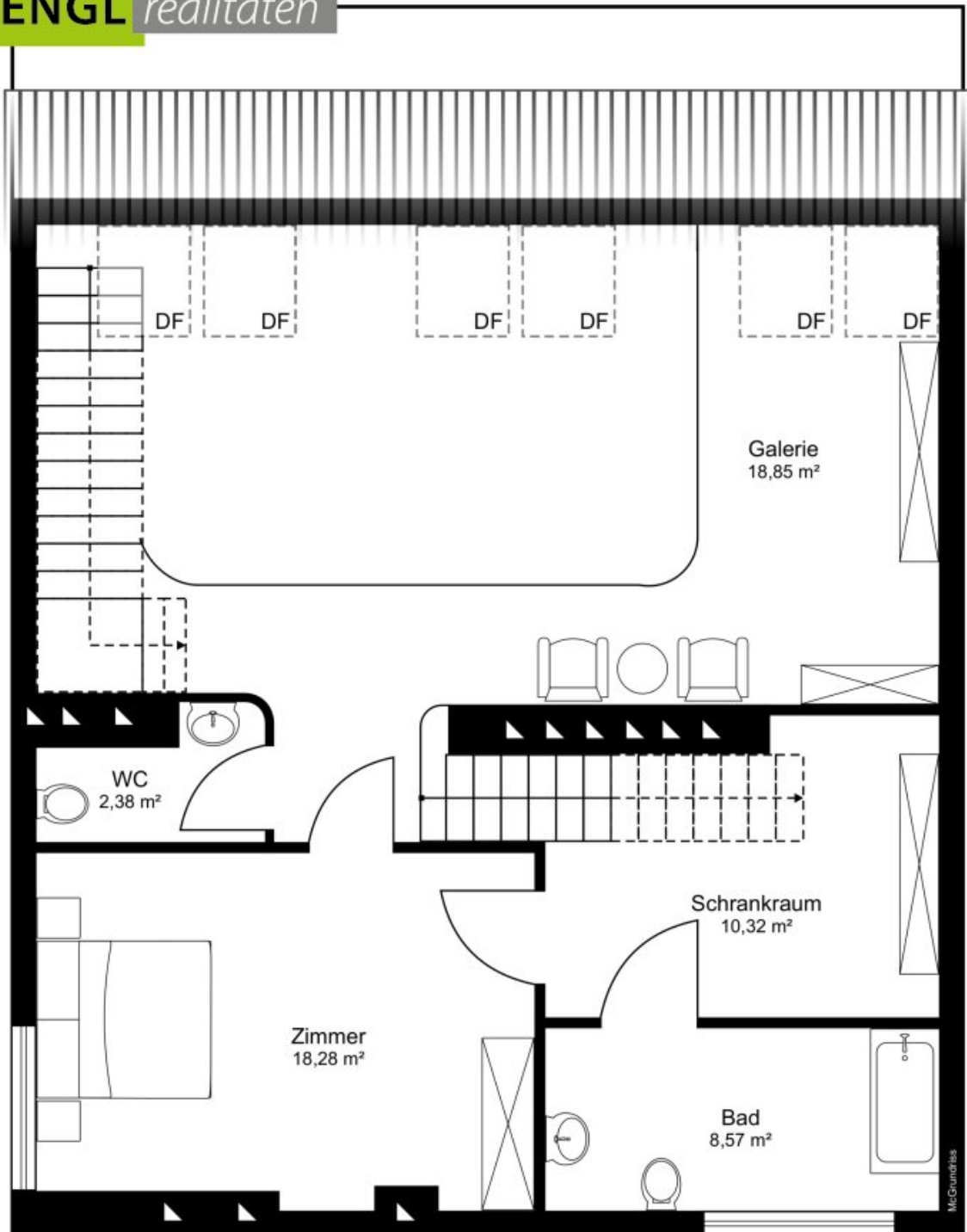


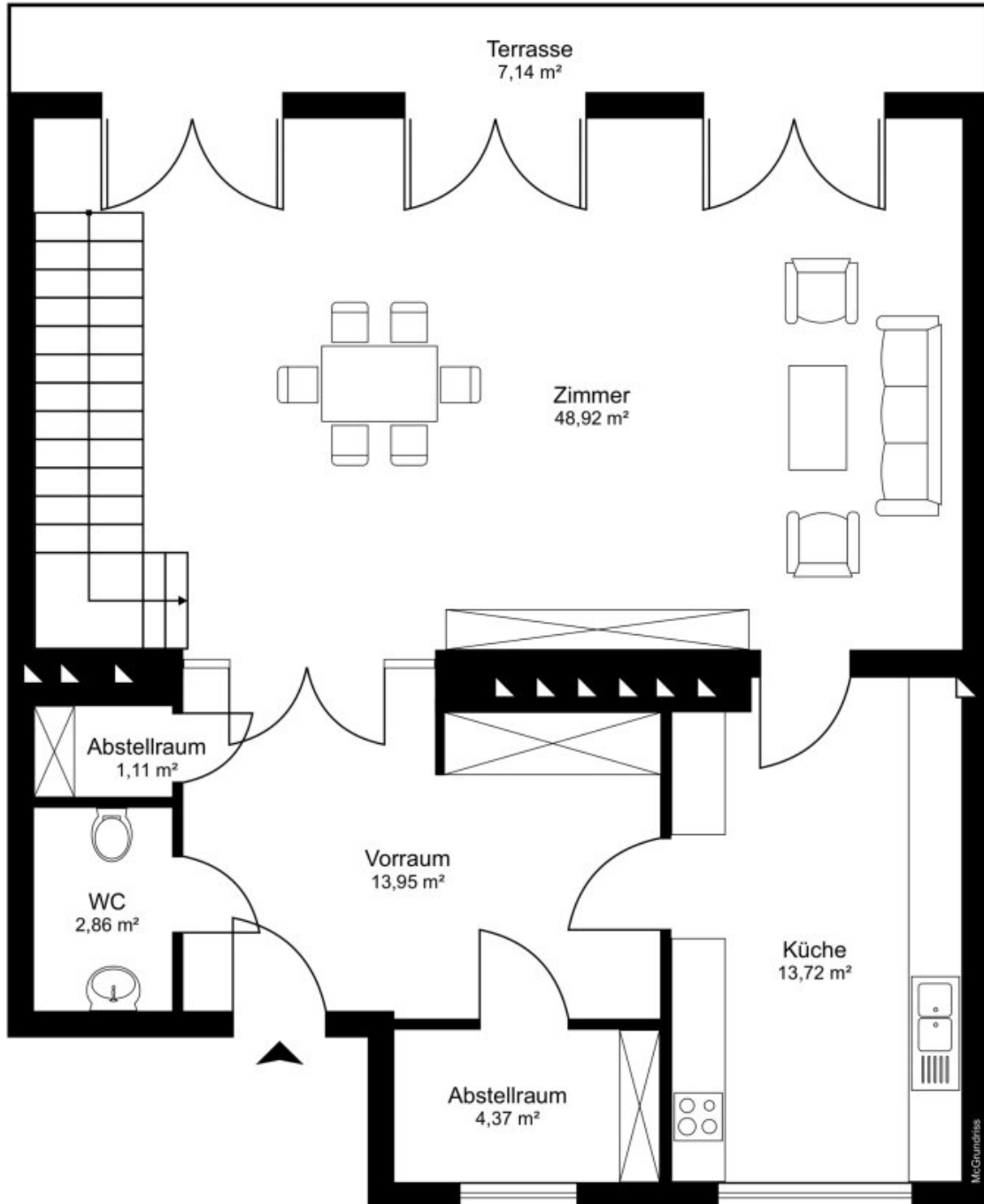












## Objektbeschreibung

In einem äusserst repräsentativen Jahrhundertwendehaus kommt diese helle Maisonette Wohnung mit Klimagerät, Balkon, Wintergarten und Dachterrasse mit Blick zum Stephansdom zur Vermietung.

Die wunderschöne und sonnendurchflutete Maisonette Wohnung auf 165 m2 mit Balkon, Wintergarten und einer 51 m2 großen Dachterrasse ist in perfekter Lage am Kärntner Ring mit Blick zum Stephansdom - Nähe Oper, Hotel Bristol, Karlsplatz, Stephansplatz und Kärntner Straße.

Durch den Dachausbau wurde eine wunderschöne Wohnung auf 3 Etagen plus Wintergarten und großer Dachterrasse mit Blick zum Stephansdom geschaffen.

Die Miete beträgt Pauschal € 3.700,- inkl. Hausbetriebskosten.

Die Wohnung ist möbliert und wird auf 5 Jahre befristet vermietet.

Ein Mietbeginn ab SOFORT möglich.

Raumaufteilung:

- Großer Eingangsbereich, WC mit Handwaschbecken und Technikraum (neuwertige Junkers Therme und Warmwasserboiler)
- Offene Garderobe mit Durchgang in die Küche
- Kleines Büro inkl. Einbauschränke
- Großes Wohnzimmer inklusive weißem Klavier von Schimmel (kann auf Wunsch entfernt werden), Esstisch für 6-8 Personen, 3 Ausgänge auf den Balkon mit Blick Richtung Südwesten und Karlskirche, Klimagerät
- Großzügige Einbauküche mit Fenster, inkl. aller Geräte (Herd, AEG Backrohr, AEG Kühlschrank und Gefrierfächer, AEG Einbau-Waschmaschine und Einbau-Trockner, AEG Geschirrspüler), Klimagerät
- Treppe in die offene Galerie, Loungebereich und Bücherregale ideal als 2. Wohnzimmer oder Bibliothek, mit Dachfenster (Blick Richtung Karlskirche) Klimagerät und Dachfenster mit Außenjalousie
- Schlafzimmer mit Fenster und Einbauschränke

- Großer begehbare Kleiderschrank
- WC
- Badezimmer mit Wellnessdusche, Waschbecken und Bidet
- Aufgang in den Wintergarten mit Außenjalousien und Blick Richtung Stephansdom
- Ausgang auf die große Terrasse mit Blick Richtung Oper, Stephansdom

Die Wohnung ist ausgezeichnet für ein bis zwei Personen geeignet. Das kleine Zimmer kann als Büro oder Gästezimmer verwendet werden.

Auch Arbeiten und Wohnen ist möglich!

Die Wohnung wird möbliert vermietet.

Ausstattung:

- hochwertige Möbel, Geräte und Einbauschränke
- Klimaanlage
- Fußbodenheizung
- Außenjalousie

Eine Besichtigung ist gerne in Absprache und rechtzeitiger Terminvereinbarung auch am Abend mit den wunderschönen Lichtern der Stadt oder am Wochenende möglich.

HINWEIS: einige Bilder sind für eine bessere Vorstellungskraft mit KI neu möbliert - so sieht man das Potential dieser außergewöhnlichen Wohnung.

**Virtueller Rundgang über youtube:** <https://youtu.be/-3yHIT4NG9A>

Falls sich der Link bei Ihrem Portal nicht öffnen lässt, bitte kopieren sie den Link in den Browser

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://thomas-engl.service.immo/registrieren/de) - <https://thomas-engl.service.immo/registrieren/de>

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 <200m

Apotheke <150m

Klinik <575m

Krankenhaus <1.150m

### **Kinder & Schulen**

Schule <125m

Kindergarten <375m

Universität <175m

Höhere Schule <325m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m

Bäckerei <150m

Einkaufszentrum <75m

### **Sonstige**

Geldautomat <100m

Bank <100m

Post <150m

Polizei <300m

### **Verkehr**

Bus <75m

U-Bahn <175m

Straßenbahn <50m

Bahnhof <125m

Autobahnanschluss <3.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap