

Exklusives Wohnjuwel: Stilvolles Leben im Zentrum der Stadt



Objektnummer: 5985

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien, Landstraße
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	149,54 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,81 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Gesamtmiete	2.873,38 €
Kaltmiete (netto)	2.392,64 €
Kaltmiete	2.612,17 €
Betriebskosten:	219,53 €
USt.:	261,21 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Tarik Canakli

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/8-9





TOP 07

NOVEL
REAL

28

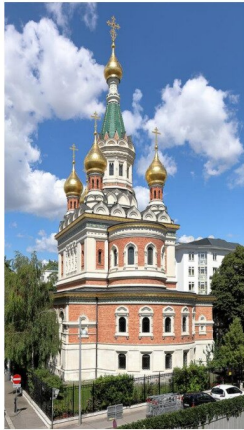
TOP 07

NOVEL
REAL

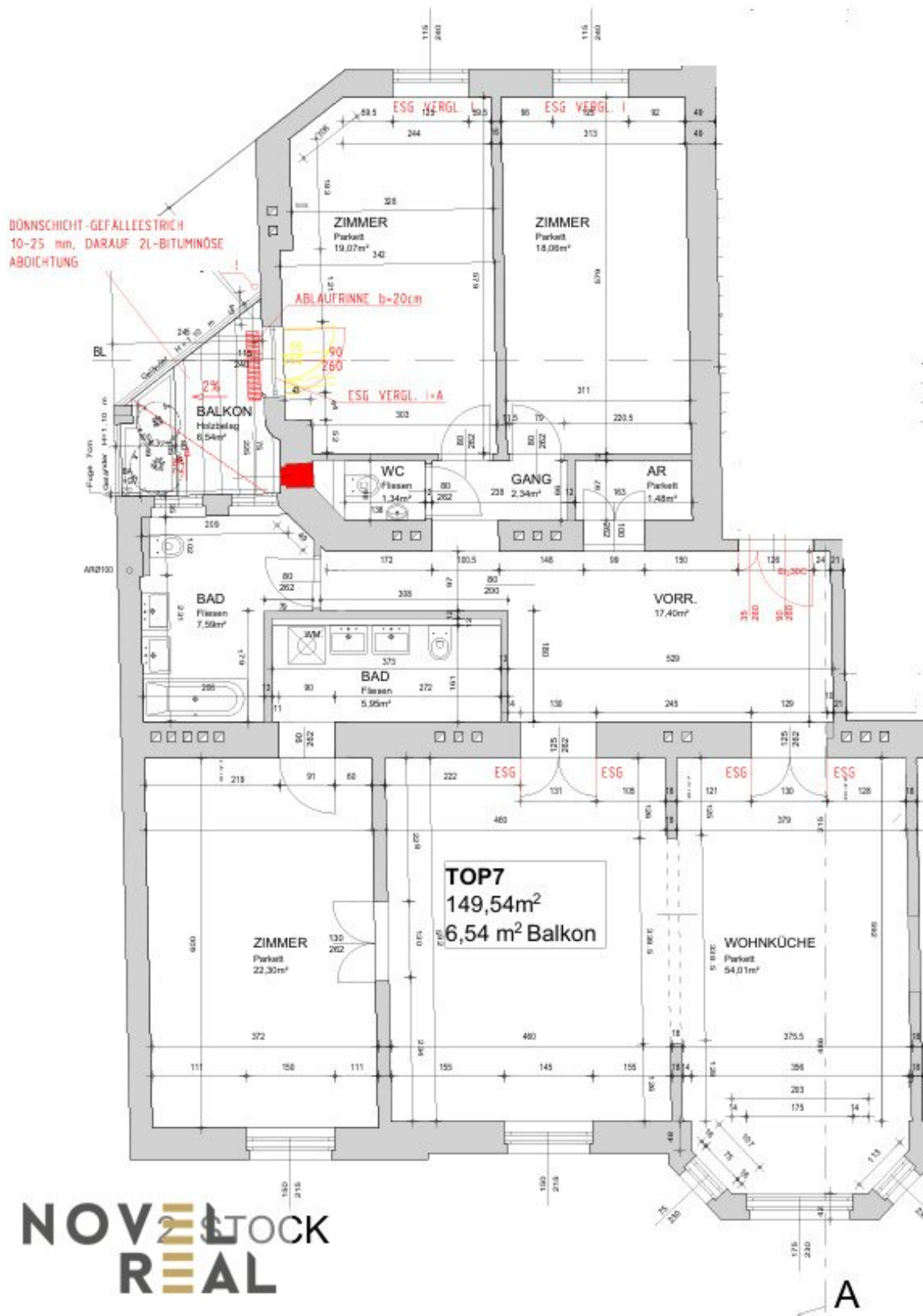
26











Objektbeschreibung

Ein exklusives Wohnjuwel im Herzen Wiens

Diese außergewöhnliche Adresse steht für Eleganz, Tradition und höchste Wohnqualität. Hier wird Geschichte lebendig und in die Zukunft fortgeschrieben – ein harmonisches Zusammenspiel aus klassischer Wiener Baukunst und modernen Ansprüchen.

Jede bauliche Maßnahme wurde mit größter Sorgfalt umgesetzt, um das architektonische Erbe zu bewahren und gleichzeitig zeitgemäßen Wohnkomfort zu bieten. In enger Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutz wurde sichergestellt, dass die Sprache des Gebäudes erhalten bleibt, sodass sich alte Strukturen und moderne Elemente in perfekter Symbiose begegnen.

Dieses top-repräsentative Objekt umfasst insgesamt **10 großzügige Wohneinheiten**, die mit hochwertigsten Materialien ausgestattet wurden. Die aufwendige **Kernsanierung** garantiert höchsten Wohnkomfort, während historische Details liebevoll integriert wurden, um den Charme der vergangenen Epochen spürbar zu machen.

Die Wohnräume überzeugen durch lichtdurchflutete, offene Grundrisse, edle Parkettböden und sorgfältig ausgewählte Designelemente, die dem Gebäude eine stilvolle und exklusive Atmosphäre verleihen. Die Verbindung von historischer Baukunst mit modernster Technik schafft ein einzigartiges Ambiente, in dem sich Tradition und Innovation perfekt vereinen.

Dank der erstklassigen Lage in Wien genießen Bewohner eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie eine Vielzahl an kulturellen und kulinarischen Angeboten in unmittelbarer Nähe. Ob gemütliche Spaziergänge durch die charmanten Altstadtgassen oder ein Abend in einem der renommierten Restaurants – hier erleben Sie Wien von seiner schönsten Seite.

Dieses Objekt ist nicht nur ein Wohnraum, sondern eine wahre **Investition in Lebensqualität**.

Das Haus ist derzeit bestandfrei, daher besteht die Möglichkeit, die gesamte Liegenschaft oder mehrere Einheiten zu mieten. Das Haus eignet sich Perfekt für Botschaften, einen Repräsentativen Firmensitz, oder für exklusive Wohneinheiten.

In einer der besten Lagen Wiens:

Das Haus liegt in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt - **wenige Gehminuten von Schwarzenberger Platz / Ringstraße**. In weniger als 20 Gehminuten erreichen Sie auch die Staatsoper und Stephansplatz u.v.m. Die Lage bietet aber auch eine **perfekte Verkehrsanbindung** durch die S-Bahn Rennweg Station und die Straßenbahnlinien D, 1, 71. So gelangen Sie innerhalb von nur 40 Minuten zum Flughafen.

Objektbeschreibung:

Top 7: 4 Zimmer/ 104,54 m²

Miete: EUR 2.631,90 + EUR 241,48 BK = EUR 2.873,88 ink.Ust

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung! Diese großzügige Wohnung mit einer Gesamtfläche von 104,54 m² bietet Ihnen ein komfortables und **modernes** Wohnerlebnis. Die Wohnung befindet sich im 2. Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses und besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der großzügige Balkon, der zum Entspannen und Genießen der frischen Luft einlädt. Hier können Sie gemütliche Stunden im Freien verbringen und die Aussicht genießen.

Raumaufteilung:

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen geräumigen Vorraum, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Von hier aus erreichen Sie alle weiteren Räume der Wohnung. Die Wohnung verfügt über mehrere helle und geräumige Zimmer, die sich ideal als Wohn-, Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignen. Die moderne Wohnküche bietet genügend Platz für kulinarische Entfaltung und ist der perfekte Ort, um köstliche Mahlzeiten zuzubereiten. Das stilvolle Badezimmer ist mit hochwertigen Sanitärobjekten ausgestattet und lädt zum Entspannen ein. Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der großzügige Balkon mit einer Fläche von 16,48 m², der zum Entspannen und Genießen der frischen Luft einlädt.

Fakten:

- **Zimmer 4:** Mehrere helle und geräumige Zimmer, die sich ideal als Wohn-, Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignen.
- **Wohnküche:** Eine moderne Küche, die genügend Platz für kulinarische Entfaltung bietet.
- **Bad 2:** Zwei Badezimmer mit hochwertigen Sanitärobjekten.
- **WC:** Separates Gäste WC

- **Balkon:** Ein Balkon der zum Entspannen und Genießen der frischen Luft einlädt.

Exklusive, stilvolle Ausstattung:

- Hochwertige Bodenbeläge in allen Wohnräumen
- Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre
- komplett ausgestattete Luxus-Küchen
- exklusive Bäder mit Doppelwaschbecken, Wanne und/oder Duschen
- Flügeltüren und hohe Räume
- Eichen-Parkettböden
- integrierte Deckenkühlungen
- Sicherheitstüre
- Fußbodenheizung mit Fernwärme
- Kellerabteil

Optimierte Visualisierungen zeigen beispielhaft, wie Ihre Traumimmobilie aussehen

könnte.

Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Mieter/Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Herrn Tarik Canakli per

E-Mail: tc@novel-real.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 <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap