

## **Stilvoll wohnen über den Dächern der Stadt – Möblierte 2-Zimmer-Residenz in Toplage**



**Objektnummer: 6055**

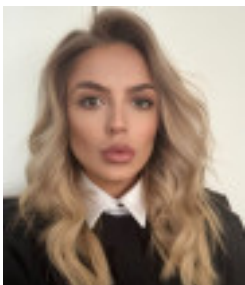
**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	65,00 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 84,70 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,61
<b>Gesamtmiete</b>	1.399,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.399,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.399,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Vassilena Valkova**

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9  
1010 Wien

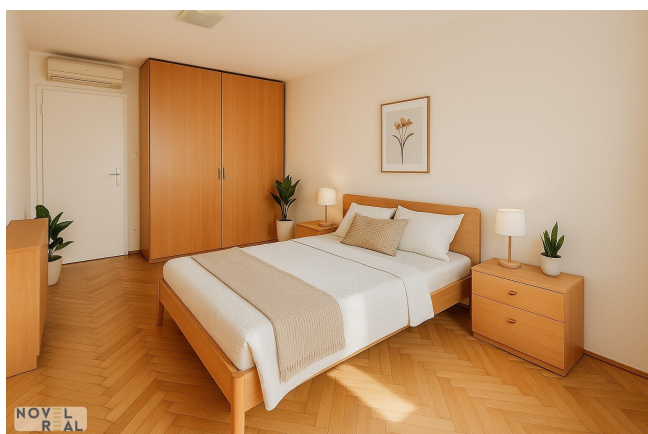




















**3-ZIMMER-Wohnung**  
**66,77 m²**

**ZIMMER**  
 18,1 m²

**KÜCHE**  
 11,0 m²

**ZIMMER**  
 15,70 m²

**BAP**  
 11,70 m²

**VORZ.**  
 1,04 m²

**VORE.**  
 8,6 m²

**ST. STIEGS**  
**NOVOSTOCK**  
**REAL**



## Objektbeschreibung

**Diese geschmackvoll möblierte 2-Zimmer-Wohnung vereint stilvolles Design mit urbaner Lebensqualität** und bietet Ihnen ein Zuhause, das durch Lage, Ausstattung und Atmosphäre überzeugt. In einem modernen Neubau im 5. Liftstock gelegen, erwartet Sie ein Refugium der Behaglichkeit in einer der begehrtesten Lagen Wiens.

Wohnkomfort mit Charakter! Die Wohnung beeindruckt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Der lichtdurchflutete Wohnbereich lädt zum Verweilen ein, während das separate Schlafzimmer Ruhe und Rückzug verspricht. Das stilvolle Badezimmer sowie ein praktischer Abstellraum runden das Raumangebot ab.

Durch die hofseitige Ausrichtung genießen Sie morgens sonnendurchflutete Räume und zugleich eine angenehm ruhige Wohnatmosphäre mitten im Zentrum.

Inmitten einer der exklusivsten Adressen Wiens, direkt beim Hohen Markt und nur wenige Schritte von der eleganten Rotenturmstraße entfernt, erwartet Sie diese stilvolle Wohnung, die urbanen Komfort mit historischer Noblesse verbindet. Die Lage zählt zu den begehrtesten der Stadt – eingebettet zwischen Stephansdom, edlen Boutiquen und erstklassiger Gastronomie – und bietet Ihnen ein Wohngefühl, welches Tradition und Moderne auf höchstem Niveau vereint.

**Möbliert mit Geschmack.** Die Wohnung ist vollständig und hochwertig möbliert – vom eleganten Sofa bis zur modernen Küche. Einziehen und wohlfühlen lautet hier die Devise.

**Diese Wohnung ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen – sie ist ein Statement für stilvolles Leben in bester Lage. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem exklusiven Wohnraum begeistern.**

### Fakten:

- 2 helle ruhige Zimmer
- Küche mit Essplatz
- Vorraum
- Abstellraum Bad

- WC
- Möbliert
- Kellerabteil

### **Lage und Infrastruktur:**

Die Wohnung befindet sich in absoluter Premiumlage im Herzen der Wiener Innenstadt – nur wenige Schritte vom Hohen Markt und der Rotenturmstraße entfernt. Diese Adresse zählt zu den exklusivsten Wohngegenden der Stadt und verbindet historische Eleganz mit urbaner Lebendigkeit.

Die unmittelbare Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur:

- Die U-Bahnlinien U1, U2 und U3 sind fußläufig erreichbar (Stationen Schwedenplatz, Stephansplatz und Schottenring)
- Straßenbahnlinien 1 und 2 sowie die City-Buslinien 1A, 2A und 3A sorgen für optimale Mobilität
- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, gehobene Gastronomie, Cafés und kulturelle Highlights wie der Stephansdom oder das Jüdische Museum befinden sich in direkter Nähe
- Die Lage ist ideal für alle, die das pulsierende Stadtleben mit höchstem Wohnkomfort verbinden möchten

**Ob für berufstätige Stadtmenschen, internationale Gäste oder anspruchsvolle Genießer – diese Adresse bietet alles, was urbanes Wohnen in Wien ausmacht.**



***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 allein 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/Vermieter 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 Frau **Vassilena Valkova** telefonisch unter **+43 650 58 700 11** oder per E-Mail: **vv@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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**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