

## Charmanter Altbauflair im Herzen der Wiener Innenstadt



Wohnzimmer

**Objektnummer: 90997**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	121,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 126,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,92
<b>Gesamtmiete</b>	3.800,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.098,83 €
<b>Kaltmiete</b>	3.409,09 €
<b>Betriebskosten:</b>	263,38 €
<b>USt.:</b>	390,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Karina SCHUNKER**

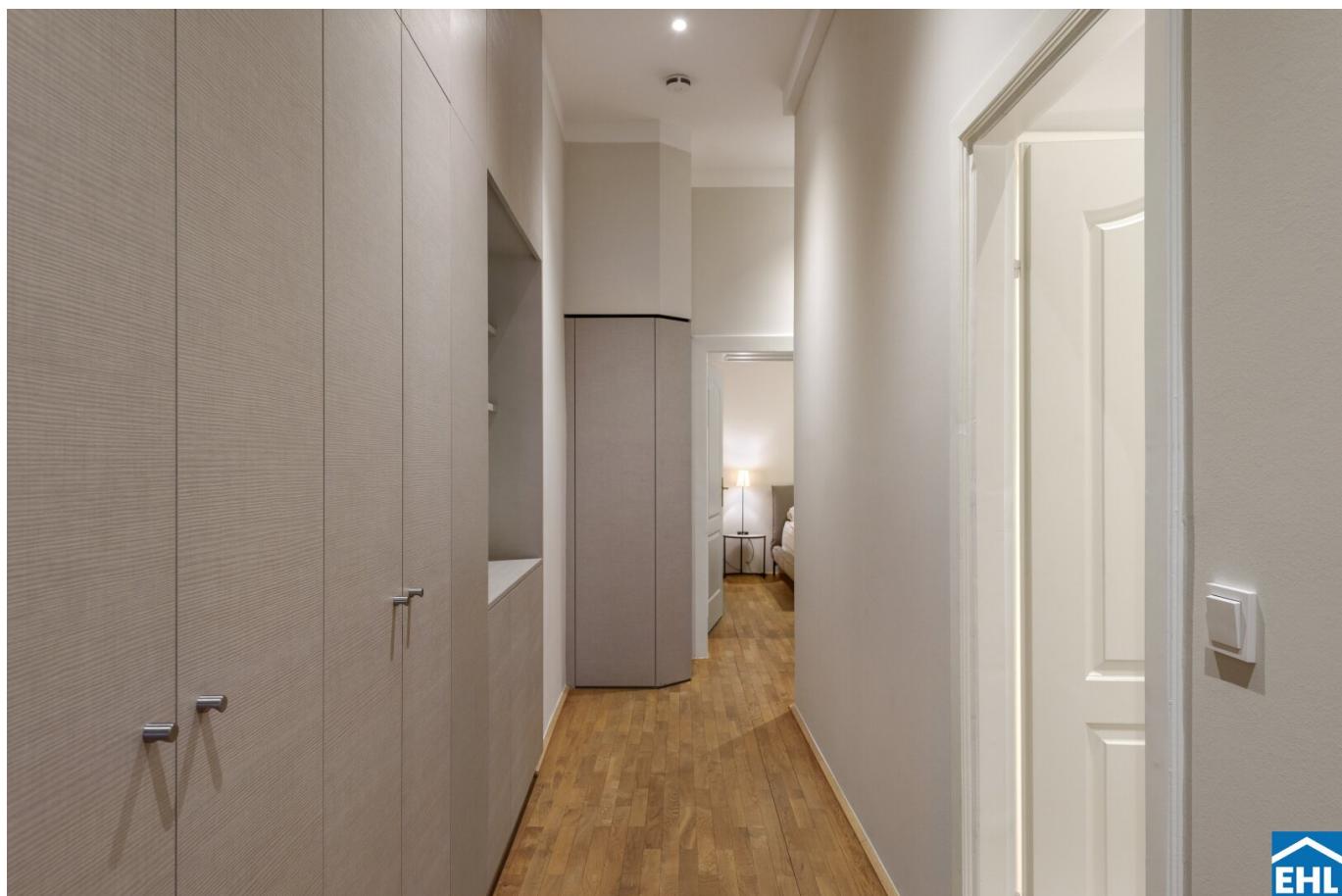
EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien

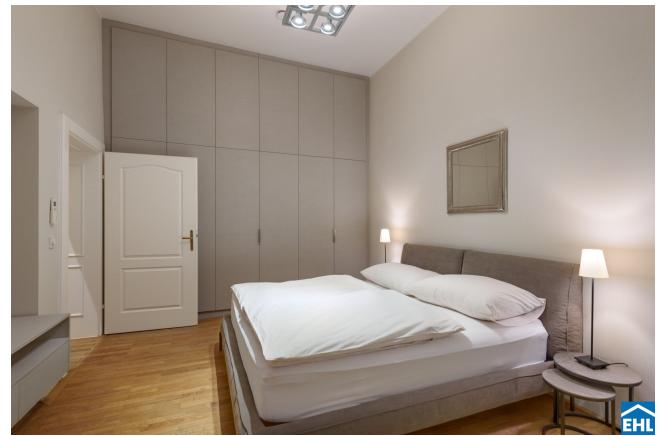


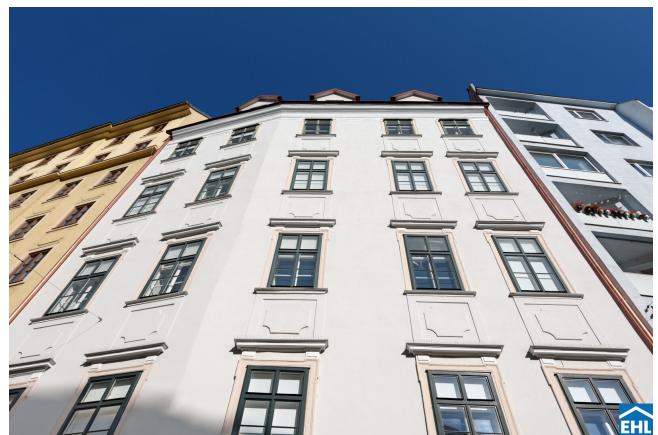
Mitglied des  
immobilienring.at

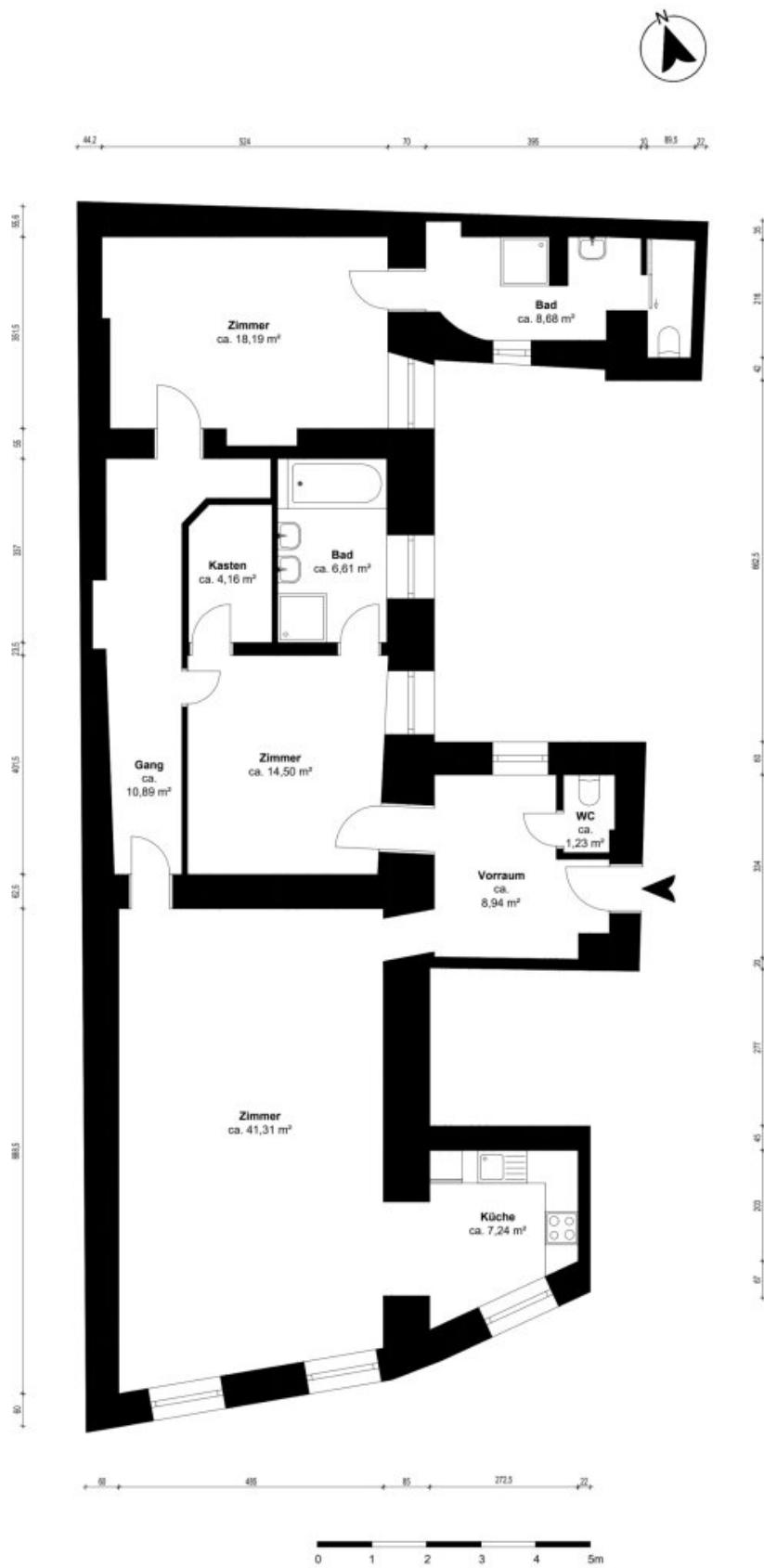
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN











Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Objektbeschreibung

### Charmanter Altbauflair im Herzen der Wiener Innenstadt – Leben, wo die Stadt pulsiert!

Mitten im 1. Bezirk, in der historischen Inneren Stadt, nur wenige Schritte von der weltberühmten Wiener Staatsoper und der charmanten Kärntnerstraße entfernt, erwartet Sie hier eine der begehrtesten Lagen Wiens. Genießen Sie das unvergleichliche Flair der Altstadt, umgeben von prachtvollen historischen Gebäuden, gemütlichen Cafés, stilvollen Restaurants und lebendigen Bars. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar – hier wohnen Sie, wo das Leben pulsiert.

Die Wohnung befindet sich in der 2. Etage eines stilvollen Hauses und überzeugt durch ihre Großzügigkeit, helle Räume und durchdachte Raumaufteilung. Das geräumige Wohnzimmer bietet viel Platz für ruhige Momente sowie gesellige Runden. Die daran angrenzende Küche mit Tageslicht ist hochwertig modern ausgestattet und ein Paradies für kulinarische Genießer.

Zwei absolut ruhig gelegene Schlafzimmer sorgen für Privatsphäre und Komfort. Jedes der beiden Schlafbereiche verfügt über ein eigenes Bad - das erste ist mit Dusche und WC ausgestattet, das zweite mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und WC – ideal für Familien oder Gäste. Ein praktischer Schrankraum mit Tischlermöbel bietet ausreichend Stauraum - ergänzt wird die Wohnung durch einen Vorraum mit Gäste-WC.

Moderne Annehmlichkeiten wie eine Klimaanlage sorgen für Behaglichkeit zur jeder Jahreszeit. Die Kombination aus eleganten, großzügigen Wohnräumen und hochwertiger Ausstattung macht diese Wohnung zu einem besonderen Rückzugsort mitten in der Wiener Innenstadt.

### Ausstattung:

- Hochwertige vollausgestattete Küche
- 2 moderne Badezimmer
- Gäste-WC
- Vollmöblierter Schrank- und Stauraum



- Hochwertiger Parkett in den Wohnräumen
- Fliesen in den Nassräumen
- Klimaanlage

**Verkehrsanbindung:**

- U-Bahn-Linien: U2, U3, U4
- Straßenbahnlinien: 1, 2, 71, D, Badener Bahn
- Bus-Linien: 2A, 311, FlixBus

Die Kosten für Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

**Nebenkosten:** 3 BMM, Vertragserrichtungsgebühr

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaßlers – 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 <1.000m  
Universität <500m



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Höhere Schule <500m

**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



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN