

Vollmöblierte Altbauwohnung im Herzen der Wiener Innenstadt



Wohnzimmer

Objektnummer: 90996

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	121,75 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 126,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,92
Gesamtmiete	4.280,00 €
Kaltmiete (netto)	3.498,83 €
Kaltmiete	3.809,09 €
Betriebskosten:	263,38 €
USt.:	470,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



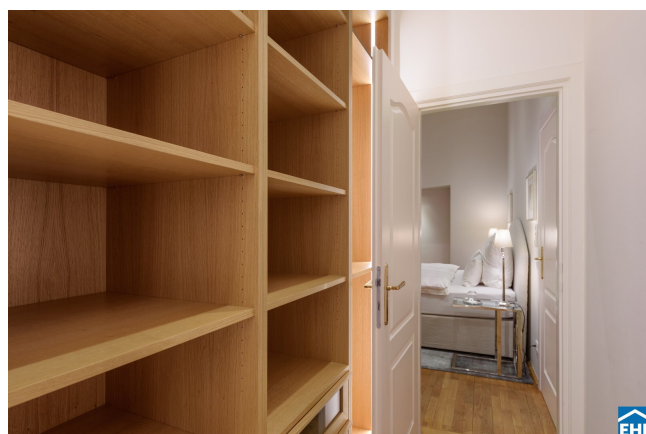
Karina SCHUNKER

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1



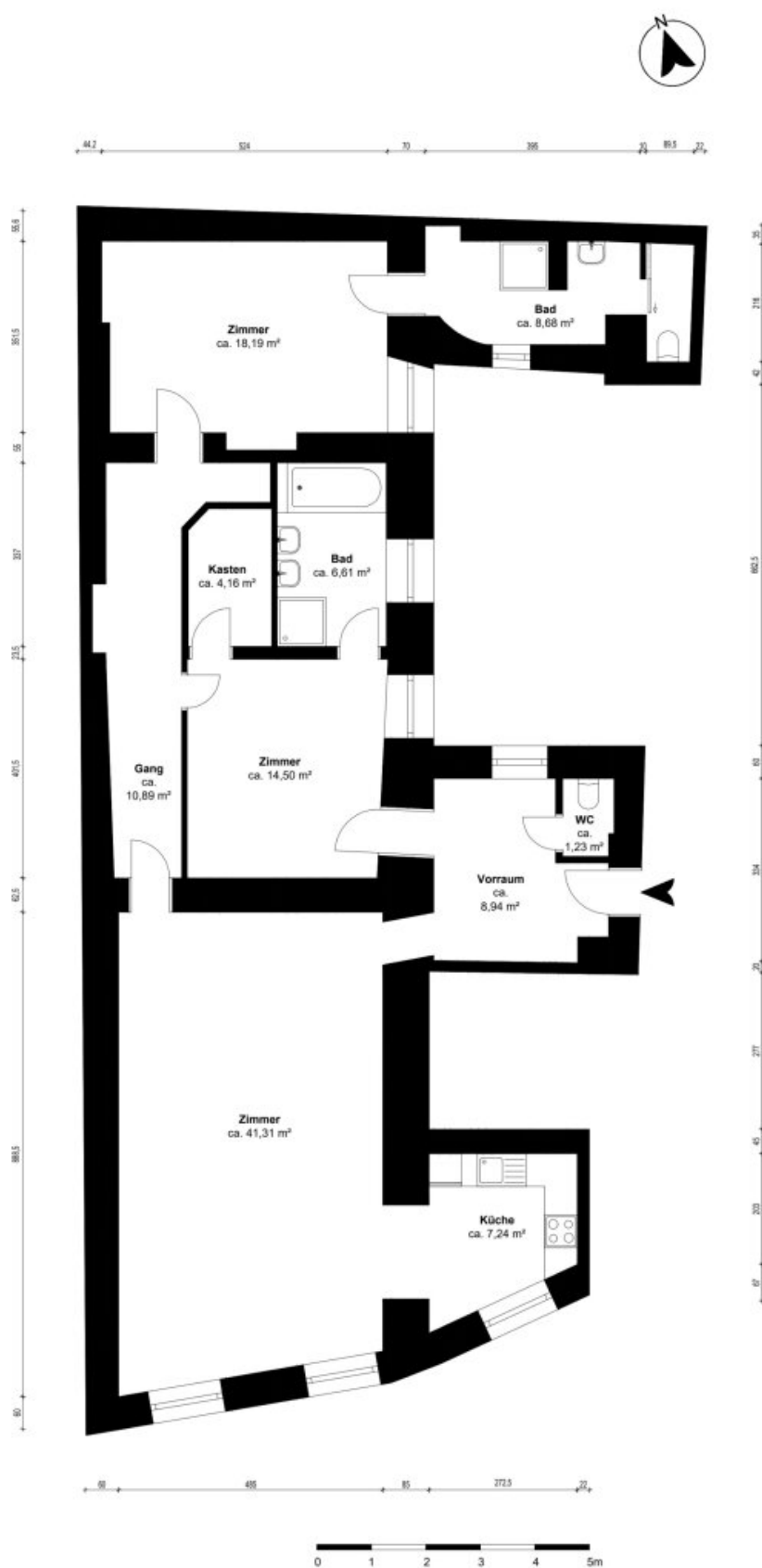
Mitglied des
immobilienring.at











Objektbeschreibung

Vollmöblierte Altbauwohnung 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 und ist mit einem großzügigen Sofa und einem Esstisch mit vollständiger Bestuhlung ausgestattet – ideal, um Gäste zu empfangen oder gemütliche Abende zu genießen. 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 Erholung. Jedes Schlafzimmer verfügt über ein eigenes Bad: Das erste ist mit Dusche und WC ausgestattet, das zweite mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und WC – perfekt für Familien oder Gäste. Beide Schlafzimmer sind mit komfortablen Betten und Nachttischen eingerichtet, sodass Sie sich sofort wie zu Hause fühlen. Ein praktischer Schrankraum mit Tischlermöbeln bietet zusätzlichen 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 Doppelmaklers – 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
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.