

**Erstbezug nach Generalsanierung: 117 m<sup>2</sup> ruhige  
Stilaltbau-Wohnung in Toplage des 1. Bezirks – 4 Zimmer  
mit Panoramablick auf die historischen Kirchtürme der  
Innenstadt Wiens, 2 Bäder.**



**Objektnummer: 5666/1175**

**Eine Immobilie von Realis Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien, Innere Stadt
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	117,10 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	5,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 124,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,04
<b>Gesamtmiete</b>	2.999,30 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.450,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.726,64 €
<b>Betriebskosten:</b>	220,12 €
<b>USt.:</b>	272,66 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Barbara Polster**

Realis Consulting GmbH  
Wiesingerstraße 8/22  
1010 Wien

H +43 664 283 76 46

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













## Objektbeschreibung

In einer der vornehmsten und zugleich ruhigsten Adressen des 1. Bezirks präsentiert sich diese lichtdurchflutete 117 m<sup>2</sup> große Wohnung als seltenes Juwel.

Im 3. Liftstock eines prächtigen Stilaltbaus gelegen, verbindet sie klassische Altbauarchitektur – weiße Flügeltüren, hohe Räume, Altwiener Parkett – mit einer anspruchsvollen, hochwertigen Sanierung.

Großzügigkeit prägt den Grundriss: 4 Zimmer, davon 3 separat begehbar, zwei elegante Badezimmer (eines mit Dusche und WC und eines mit Wanne und Fenster), eine separate Toilette, sowie eine neue, extraweiße Einbauküche mit allen Geräten und Fenster.

Ein räumlich gut separierter Bereich bietet sich perfekt als privater Rückzugsort innerhalb der Wohnung an.

Die Wohnung eröffnet einen stilvollen Lebensraum in der Innenstadt – ruhig, nobel, begehrt.

Ein Angebot, wie es im 1. Bezirk nur selten verfügbar ist.

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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap