

Einzigartige Altbauwohnung mit Traumblick auf den Justizpalast



Schmerlingplatz_Alrage__07

Objektnummer: 4724/12036

Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1872
Wohnfläche:	171,73 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 107,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,23
Gesamtmiete	5.229,60 €
Kaltmiete (netto)	4.139,27 €
Kaltmiete	4.472,72 €
Betriebskosten:	333,45 €
Heizkosten:	258,00 €
USt.:	498,88 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nadine Jeitschko

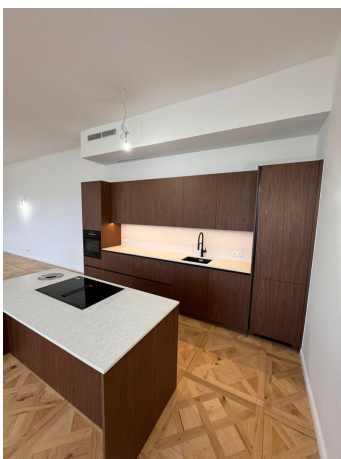
OPTIN Immobilien GmbH
Mariahilfer Straße 17 / 7
1060 Wien

T + 43 1 934 69 60 207
H +43 676 84 777 2207

Gerne stehe ich Ihnen für
Verfügung.



gstermin zur









Objektbeschreibung

Stilvolle Altbauwohnung am Schmerlingplatz

Diese außergewöhnliche Wohnung verbindet großzügige Altbauarchitektur mit zeitgemäßem Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Auf rund 171,3 m² Wohnfläche präsentiert sich ein durchdacht sanierter Wohnraum, der klassische Eleganz und moderne Technik kompromisslos vereint.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist die weitläufige Wohnküche mit hochwertiger Tischlerküche, Kochinsel und Stein-Arbeitsfläche – ein Raum, der sowohl repräsentativ als auch alltagstauglich ist. Zwei Schlafzimmer verfügen jeweils über ein Bad en suite, ergänzt durch ein separates Gäste-WC. Ein großzügiger Abstell- bzw. Technikraum sorgt für Ordnung und Funktionalität.

Besondere Details wie der restaurierte Kamin im Master-Schlafzimmer, massive Eichenparkettböden und die versteckte Klimatisierung in allen Räumen unterstreichen den exklusiven Charakter dieser Immobilie.

Die Wohnung wird mit einem befristeten Mietvertrag auf 5 Jahre angeboten.

Fotos © Christian Steinbrenner

Die Heizkosten werden direkt zwischen Mieter und Energieversorger verrechnet. Beim angeführten Wert handelt es sich um eine Schätzung.

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 <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap