

ERSTBEZUG - Luxuriöse Altbauwohnung mit Traumblick auf den Justizpalast



Gebäude 2

Objektnummer: 4724/11985

Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien, Innere Stadt
Baujahr:	1872
Wohnfläche:	171,70 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

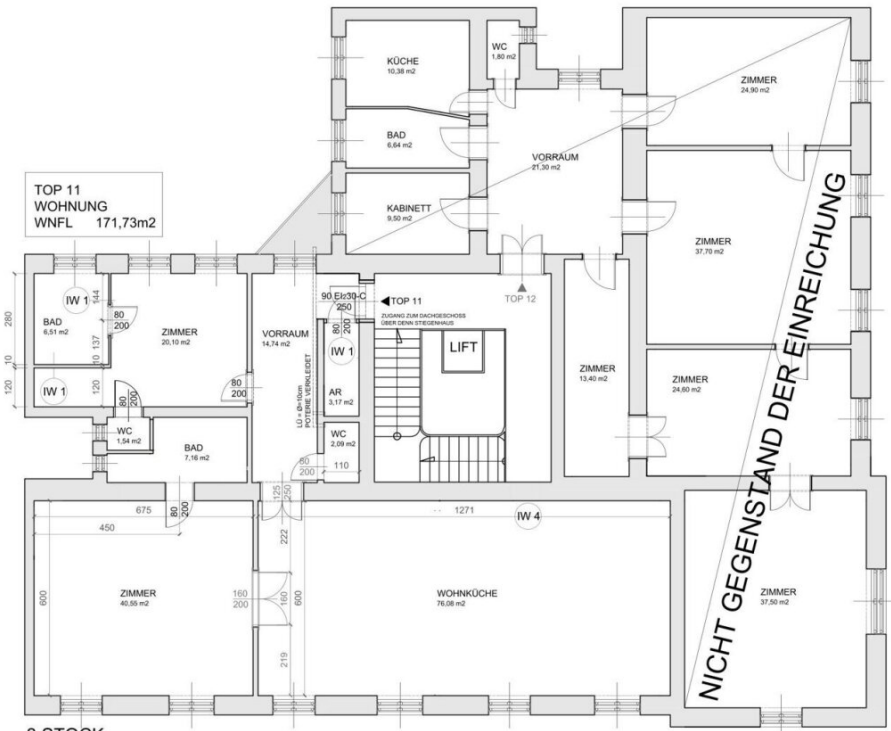
OPTIN Immobilien GmbH
Mariahilfer Straße 17 / 7
1060 Wien











3 STOCK

PROJEKT:

BAULICHE ÄNDERUNGEN TOP 11
 IM HAUS BARTENSTEINGASSE 1, SCHMERLINGPLATZ 3, A-1010 WIEN

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