

## Exklusive Stadtwohnung in Bestlage Wiens - 1010, Neuer Markt – Seilergasse 8, 5. Obergeschoss



**Objektnummer: 22089**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

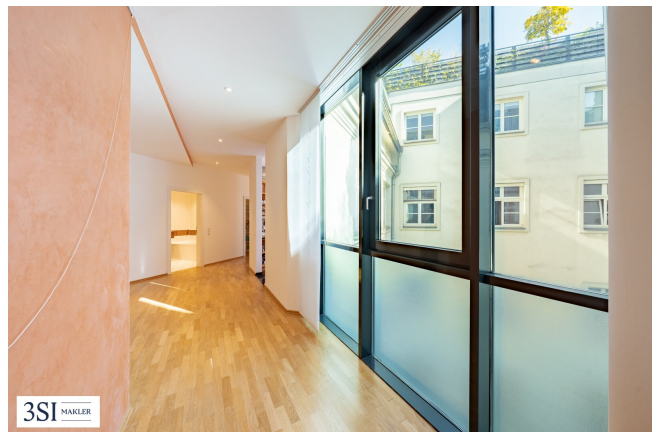
Adresse	Seilergasse 8
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1875
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	106,78 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 60,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,25
Gesamtmiete	2.449,85 €
Kaltmiete (netto)	1.979,00 €
Kaltmiete	2.273,71 €
Betriebskosten:	283,71 €
Heizkosten:	176,14 €
Sonstige Kosten:	11,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

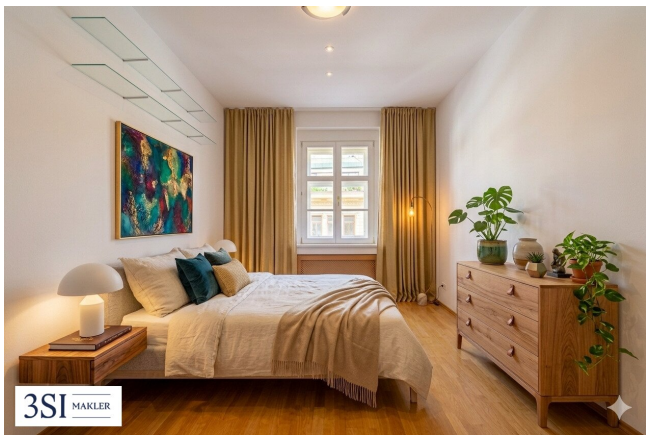
## Ihr Ansprechpartner



Andrea Djuricin

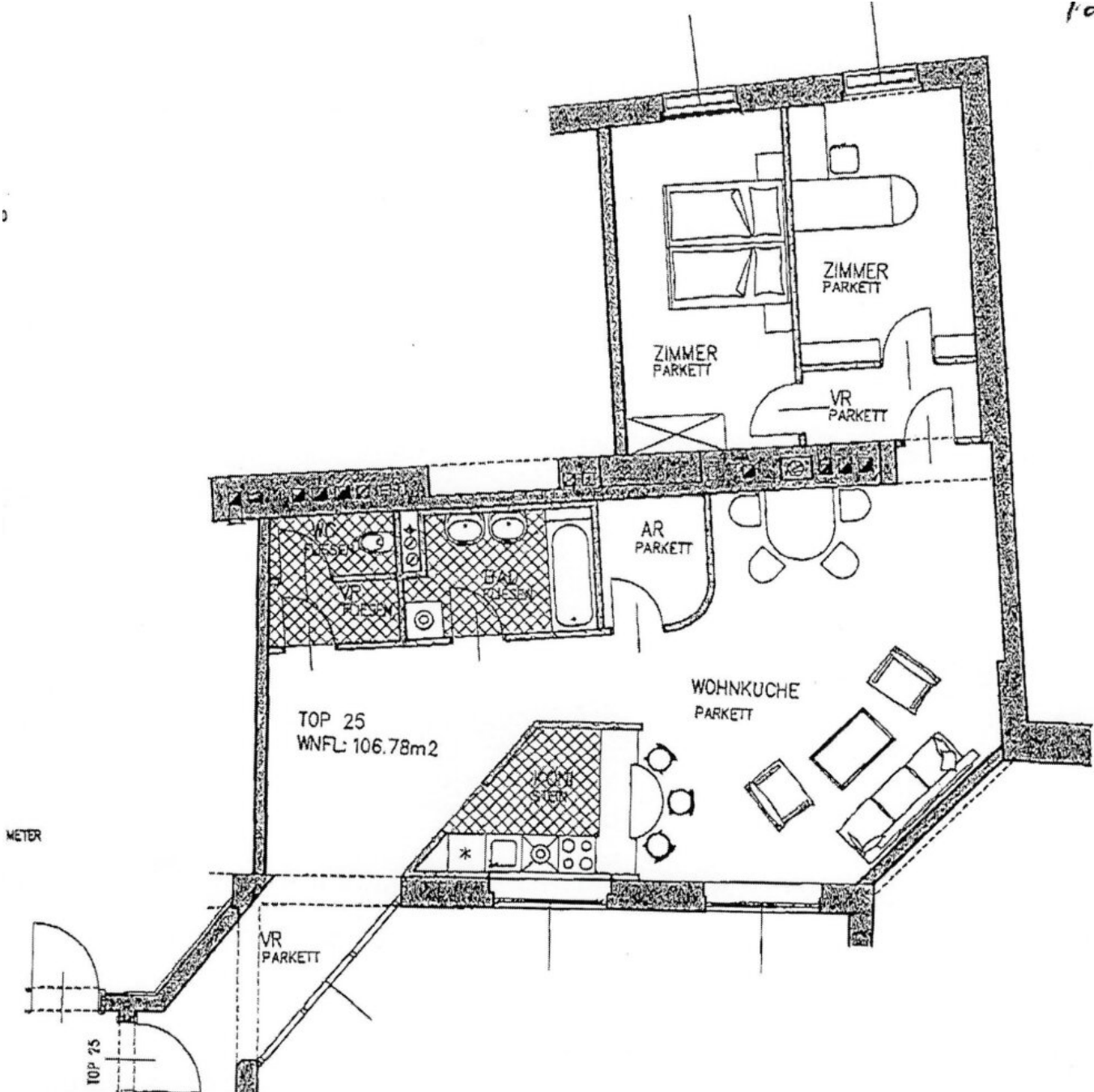








102



METER

TOP 25  
WNFL: 106.78m<sup>2</sup>

3SI MAKLER

## Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Lagen Wiens gelangt diese außergewöhnliche und großzügig geschnittene Wohnung im 5. Obergeschoss eines repräsentativen Hauses zur Vermietung.

Mit einer Wohnfläche von ca. 106,78 m<sup>2</sup> vereint diese Immobilie urbanen Lifestyle mit höchstem Wohnkomfort. Die lichtdurchflutete Wohnküche bildet das stilvolle Herzstück der Wohnung und bietet ein elegantes Ambiente für anspruchsvolles Wohnen und gesellige Stunden.

Zwei ruhige, separat begehbare Zimmer sorgen für Privatsphäre und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Die hochwertige Ausstattung sowie die Beheizung mittels moderner Fernwärme garantieren ein angenehmes Wohnklima auf zeitgemäßem Niveau.

Die Wohnung kann möbliert übergeben werden mit hochwertigen Holz Einbauschränken. Auf Wunsch kann die Möblierung jedoch vollständig entfernt werden, sodass individuelle Wohnkonzepte problemlos umgesetzt werden können. Wir haben Visualisierungen erstellt, die Einrichtungsmöglichkeiten darstellen. Gerne kann die Wohnung vom Vermieter auch komplett neu möbliert werden.

### Highlights auf einen Blick:

- Exklusive Innenstadtlage in der Seilergasse
- Großzügige Wohnfläche: ca. 106,78 m<sup>2</sup>
- Repräsentatives Haus, 5. Obergeschoss
- Elegante Wohnküche als zentraler Wohnbereich
- Zwei separat begehbare Zimmer
- Fernwärme für modernen Wohnkomfort
- Möbliert (optional räumbar)

- Befristung: 5 Jahre

Die Lage spricht für sich: Mitten im Herzen der Stadt genießen Sie eine der besten Infrastrukturen Wiens. Erstklassige Restaurants, exklusive Boutiquen, kulturelle Hotspots sowie hervorragende öffentliche Verkehrsanbindungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung und unterstreichen den einzigartigen Charakter dieser Immobilie. Diese Wohnung richtet sich an anspruchsvolle Mieter, die eine Kombination aus urbaner Exklusivität, höchstem Komfort und erstklassiger Lage zu schätzen wissen.

Heizkostenkonto brutto € 251,48

Warmwasserkonto brutto € 11,00

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <75m

Apotheke <75m

Klinik <600m

Krankenhaus <1.175m

### **Kinder & Schulen**

Schule <75m

Kindergarten <700m

Universität <325m

Höhere Schule <425m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <50m

Bäckerei <100m

Einkaufszentrum <575m

### **Sonstige**

Geldautomat <200m

Bank <25m

Post <425m  
Polizei <275m

**Verkehr**

Bus <125m  
U-Bahn <100m  
Straßenbahn <575m  
Bahnhof <100m  
Autobahnanschluss <3.400m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap