

## **Repräsentative 4 Zimmer Altbauwohnung nahe Karlsplatz**



**Objektnummer: 1990/285**

**Eine Immobilie von Vienna Housing Service**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schleifmühlgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	138,74 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 101,67 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,30
Gesamtmiete	2.636,30 €
Kaltmiete (netto)	2.275,00 €
Kaltmiete	2.636,30 €
Betriebskosten:	361,30 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Marc Slomovits**

Vienna Housing Service  
Negerlegasse 2  
1020 Wien



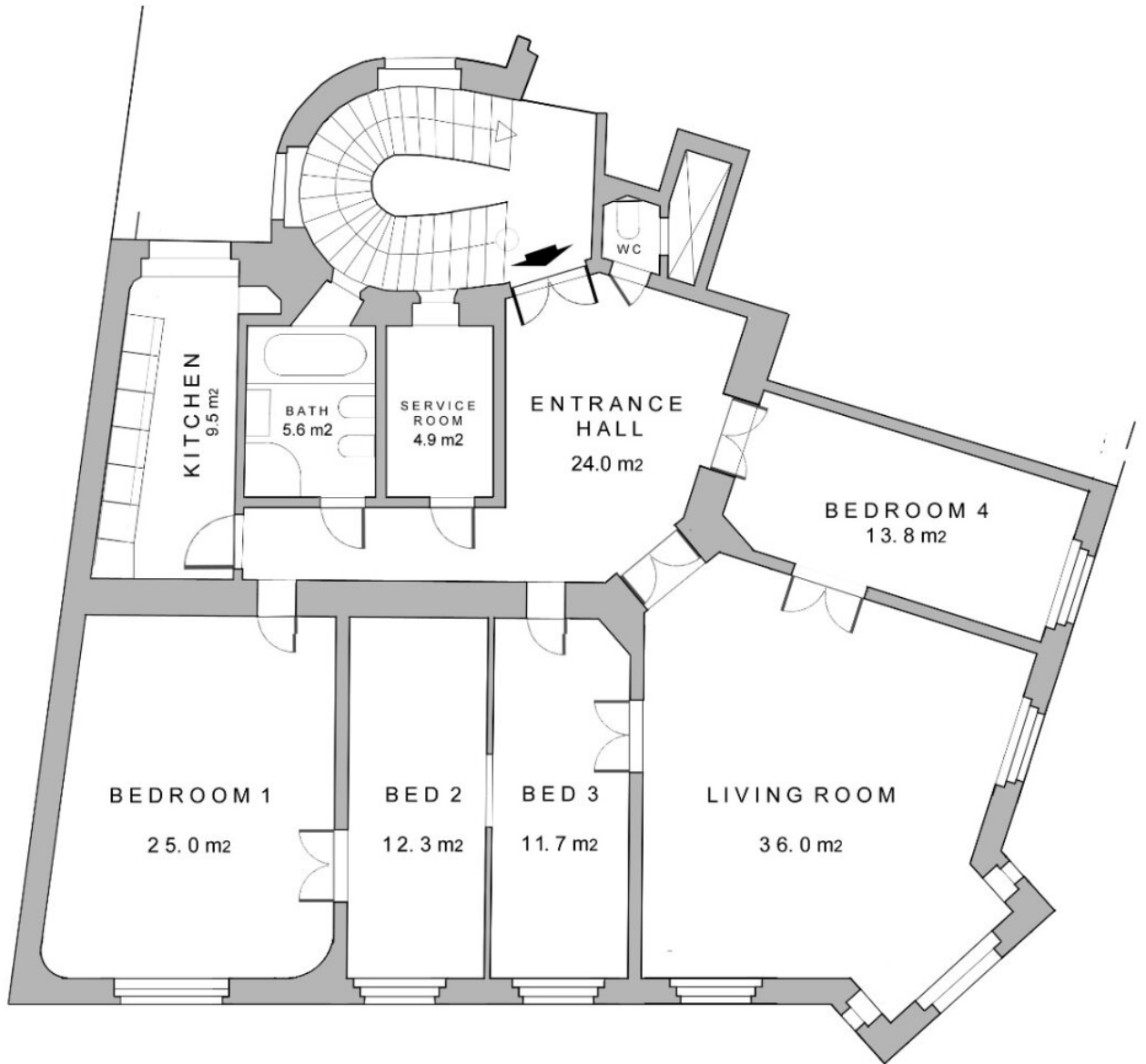












## Objektbeschreibung

### Stilvolle Altbauwohnung mit 4 Zimmern nahe Karlsplatz und Operngasse

An English description can be found below.

Zur Vermietung gelangt diese **großzügige und charmante Altbauwohnung** in ausgezeichneter Lage des 4. Bezirks. Die Wohnung befindet sich in der **Schleifmühlgasse**, nur wenige Gehminuten von der **Operngasse**, dem **Karlsplatz** sowie dem **Naschmarkt** entfernt und verbindet klassischen Wiener Altbaucharme mit modernem Wohnkomfort.

Die Wohnung liegt in einem gepflegten Jahrhundertwendehaus und verfügt über **rund 139 m<sup>2</sup> Wohnfläche**. Herzstück der Wohnung ist das beeindruckende Wohnzimmer mit ca. 36 m<sup>2</sup> und elegantem Erker. Hohe Räume, wunderschöne Altbautüren, Stuckelemente sowie hochwertiger Fischgrätparkett verleihen der Wohnung ein besonders repräsentatives Ambiente.

Insgesamt stehen **vier separat begehbare Zimmer** zur Verfügung. Dadurch eignet sich die Wohnung sowohl für Familien als auch für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Die **moderne Küche ist vollständig ausgestattet** und bietet ausreichend Stauraum. **Zwei Badezimmer** sorgen für hohen Wohnkomfort. Eines der Badezimmer verfügt über Badewanne, Dusche, WC und Bidet, das zweite über eine Dusche. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC. Ein praktischer Abstellraum ergänzt das Raumangebot.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand und bietet einen attraktiven Ausblick auf die umliegende Gründerzeitarchitektur der Wiener Innenstadt. Der Karlsplatz, die Technische Universität Wien, zahlreiche Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die **U-Bahn-Linien U1, U2 und U4** sowie mehrere Straßenbahn- und Buslinien sind in wenigen Minuten erreichbar.

Strom- und Gaskosten sind nicht in der Miete enthalten und werden vom Mieter direkt nach tatsächlichem Verbrauch mit dem jeweiligen Energieversorger abgerechnet.

**Die Anbindung an das Vienna International Centre ist ausgezeichnet. Das VIC ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln in rund 20 Minuten erreichbar. Über die U-Bahn-Linie U1 besteht eine direkte Verbindung ohne Umsteigen.**

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe für eine Besichtigung jederzeit gerne zur Verfügung.

---

## ENGLISH

### Spacious 4 Room Apartment near Karlsplatz and Operngasse

The Vienna International Centre can be reached within approximately 20 minutes by public transport. The U1 underground line provides a direct connection without changing trains.

This **spacious and charming apartment** is available for rent in an excellent location in Vienna's 4th district. The apartment is located in **Schleifmuehlgasse**, just a short walk from **Operngasse, Karlsplatz and the popular Naschmarkt**.

The apartment is situated in a well maintained historic building and offers **approximately 139 m<sup>2</sup> of living space**. The large living room with around 36 m<sup>2</sup> and a beautiful bay window is one of the highlights of the property. High ceilings, original doors and attractive parquet floors give the apartment a special character.

The apartment offers **four separately accessible rooms**, making it suitable for families as well as for people who work from home. The **kitchen is fully equipped** and offers plenty of storage space. There are **two bathrooms**. One bathroom has a bathtub, shower, toilet and bidet, while the second bathroom has a shower. There is also a separate guest toilet and a practical storage room.

The apartment is in very good condition and offers pleasant views of the surrounding historic buildings. Karlsplatz, the Vienna University of Technology, many restaurants, cafés and shops are all within easy walking distance.

The **U1, U2 and U4 underground lines**, as well as several tram and bus lines, can be reached within a few minutes.

Electricity and gas costs are not included in the rent and will be charged separately according to actual consumption.

I look forward to your enquiry and am happy to arrange a viewing at any time.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap