

**Elegante, helle und klimatisierte Dachgeschosswohnung
in kleinem Stadtpalais vis à vis Theresianum**



Objektnummer: 583280

Eine Immobilie von Elisabeth Rohr Real Estate e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1891
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	147,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Heizwärmebedarf:	D 123,30 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	2.945,65 €
Kaltmiete (netto)	2.260,00 €
Kaltmiete	2.677,86 €
Betriebskosten:	381,71 €
USt.:	267,79 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nina Kathan

Elisabeth Rohr Real Estate e.U.
Mariahilfer Straße 47/5/2
1060 Wien

T +43 1 585 36 63 - 14
H +43 664 516 5466

Gerne stehe ich Ihnen f
Verfügung.



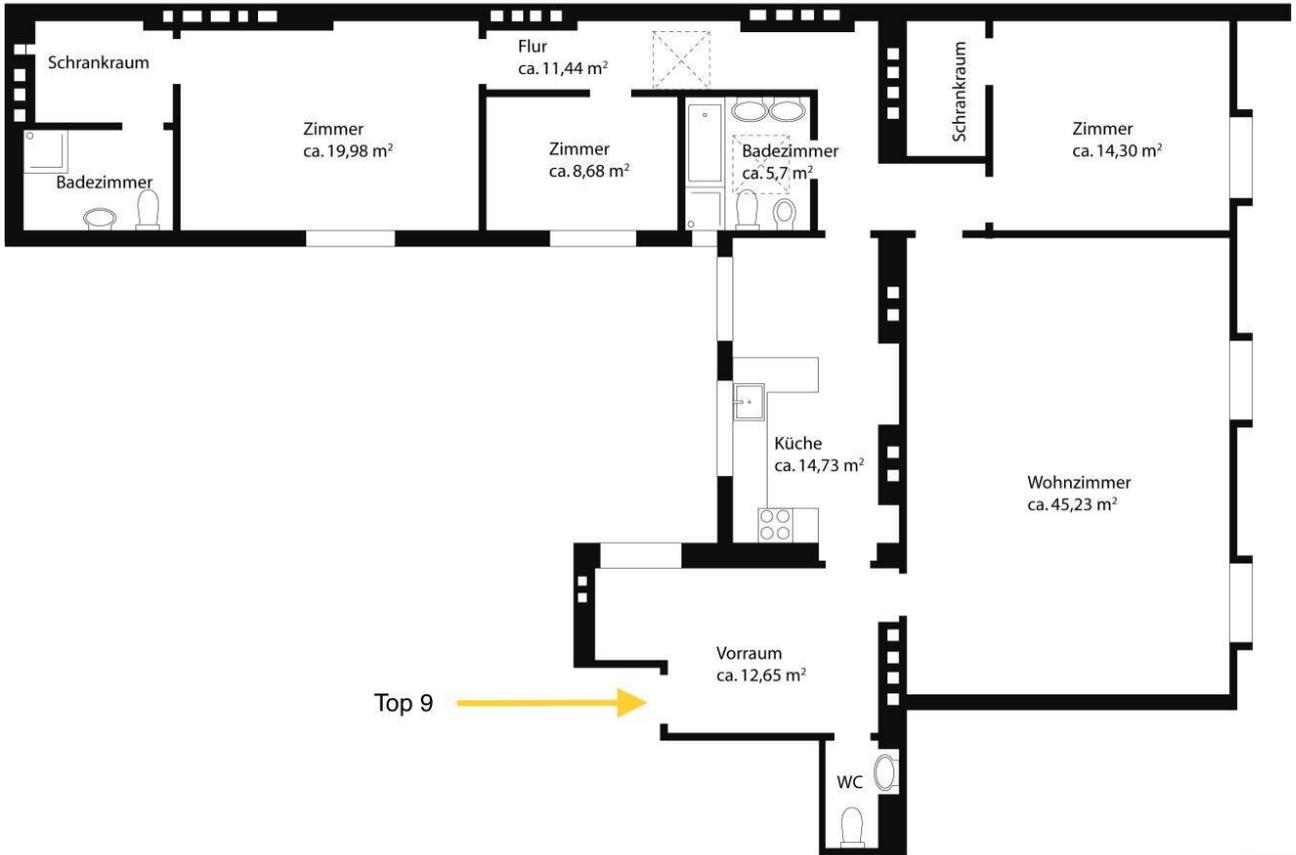
gstermin zur





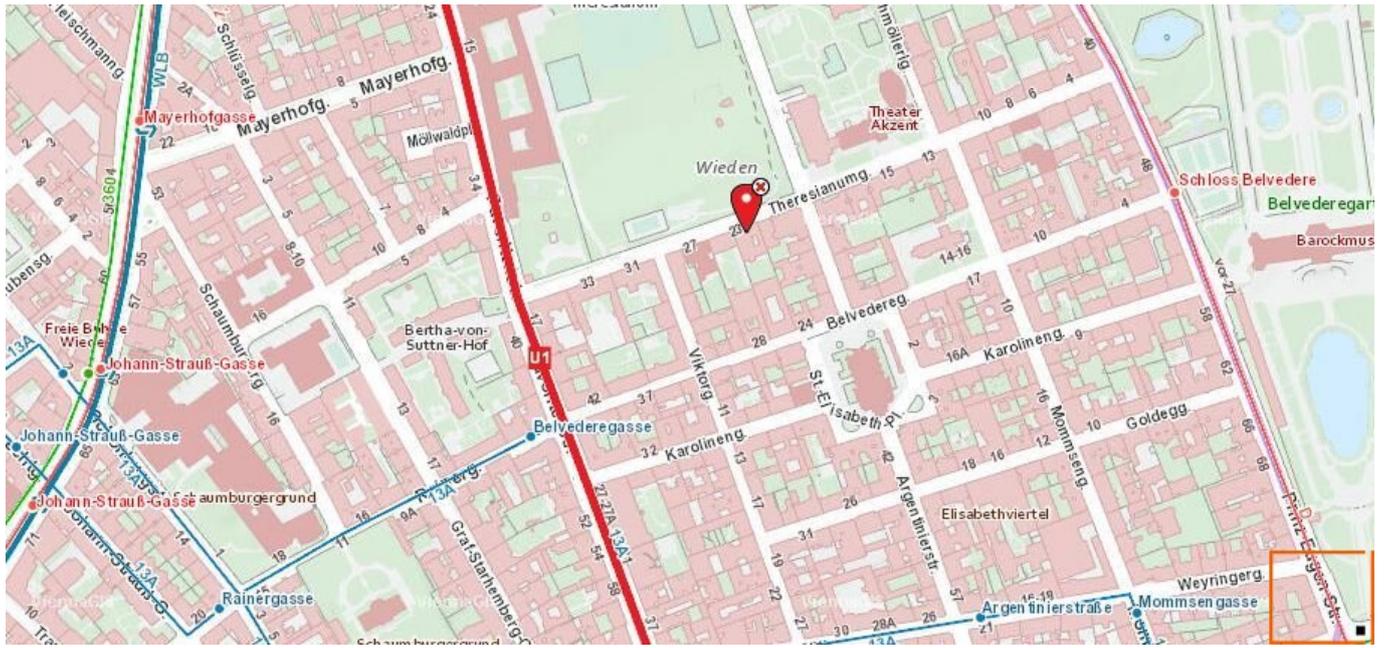


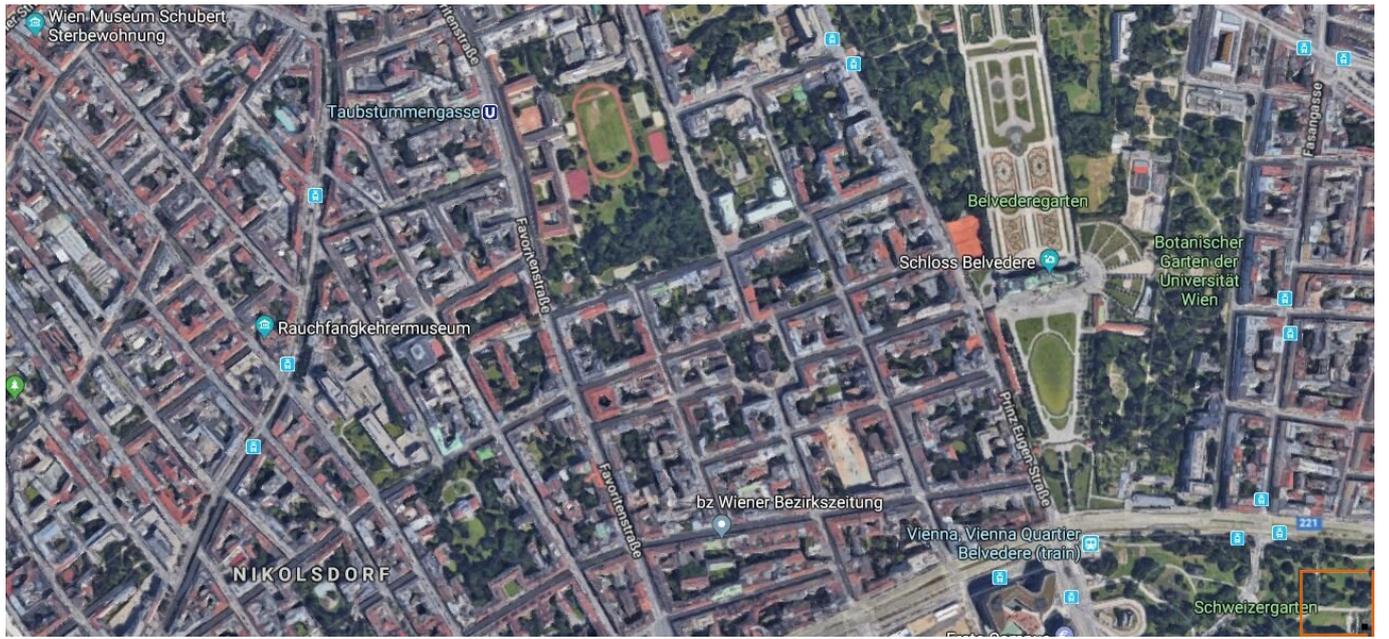




Top 9







Objektbeschreibung

In einem wunderschönen späthistorischen Palais mitten im Botschaftsviertel des 4. Bezirks befindet sich diese prachtvolle Dachgeschosswohnung, die ab September 2025 zur Verfügung steht. Die elegante, lichtdurchflutete Wohnung mit ca 147 m² befindet sich im vierten Stock des im Jahre 1892 erbauten ehemaligen Palais Karl Probst. Schon der Hauseingang beeindruckt durch die elegante Einfahrt mit verglasten Oberlichte und der imperiale Stiegenaufgang lässt das Herz höher schlagen - selbstverständlich befindet sich auch ein Aufzug in der Liegenschaft.

Die helle, absolut ruhige Wohnung befindet sich im Dachgeschoss und verfügt über 4 Zimmer, welche größtenteils ins Grüne in Richtung Elisabethkirche blicken.

Insgesamt gibt es drei Schlafzimmer, wovon eines als Masterbedroom mit ensuite Bad und Garderobe zu nutzen ist. Die weiteren beiden Schlafzimmer sind ideal als Kinder oder Gästezimmer geschnitten. Die neue und moderne Küche bietet nicht nur Tageslicht und Kochkomfort sondern auch eine kleine Bar und Platz für einen Essbereich. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer, mit Blick ins Grüne und kompletter Ruhelage, bietet für die ganze Familie ausreichend Raum um sich wohl zu fühlen.

Im Entrée des Hauses befindet sich ein Fahrradraum.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Toilette
- Küche
- geräumiges Wohnzimmer mit Blick ins Grüne - Ruhelage
- Schlafzimmer mit ensuite Garderobe
- weiterer Vorraum
- Badezimmer
- Schlafzimmer
- Masterbedroom mit ensuite Badezimmer und Garderobe

Ausstattung:

- Parkettböden, Fliesen
- Gastagenheizung
- **Klimaanlage**
- Küche inkl. aller Geräte, Fenster, Platz für einen Essbereich
- Badezimmer 1: Dusche, Badewanne, Doppelwaschtisch, Toilette
- Badezimmer 2: Dusche, Toilette, Waschtisch, Waschmaschine
- geschaltete Steckdosen

Im Haus selbst gibt es eine Zentralheizung, sodass ein monatliches Akonto für Heizung (€ 102,86 zzgl. 20%USt) seitens der Hausverwaltung vorgeschrieben wird.

Die zentrale Lage der Wohnung lässt Sie in nur wenigen Gehminuten den Schlossgarten Belvedere oder die Innenstadt erreichen. Geschäfte des täglichen Bedarfs finden Sie auf der Favoritenstraße (zB. SPAR-Gourmet, Edelgreisslerei OPOCENSKY) sowie ein gutes Angebot an Gastronomie befinden sich ebenfalls zu Fuß leicht erreichbar. Die U-Bahnlinie U1 (Station Taubstummengasse), die Straßenbahnlinie D, U4, 13A sowie der neu errichtete Hauptbahnhof komplettieren die gute öffentliche Anbindung.

Es ist uns ein Anliegen, Sie mit sämtlichen Informationen zu versorgen, die für Sie sinnvoll und nützlich sein könnten. Jeder hat aber andere Prioritäten. Sollten Sie zu einem bestimmten Thema mehr Informationen wünschen, übermitteln wir diese gerne oder recherchieren für Sie!

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese prachtvolle Immobilie persönlich zeigen zu dürfen.

Ihr Team von Elisabeth Rohr Real Estate

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap