

**Stephansplatz-Domgasse: Erstbezug nach  
Generalsanierung - unbefristete Hauptmiete**



**Objektnummer: 583296**

**Eine Immobilie von Elisabeth Rohr Real Estate e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Etage         |
| <b>Land:</b>             | Österreich              |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1010 Wien, Innere Stadt |
| <b>Baujahr:</b>          | 1837                    |
| <b>Zustand:</b>          | Teil_vollrenoviert      |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                  |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 101,97 m²               |
| <b>Gesamtfläche:</b>     | 101,97 m²               |
| <b>Zimmer:</b>           | 3,50                    |
| <b>Bäder:</b>            | 2                       |
| <b>WC:</b>               | 2                       |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 1.985,96 €              |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.350,00 €              |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.696,33 €              |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 268,31 €                |
| <b>Heizkosten:</b>       | 100,00 €                |
| <b>USt.:</b>             | 189,63 €                |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                         |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Elisabeth Rohr-de Wolf**

Elisabeth Rohr Real Estate e.U.  
Mariahilfer Strasse 47/5/2

1060 Wien

T +43 699 10853663

H +4369910853663

F +43 1 585 36 63 1

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur













BLUT GASSE

# EINREICHPLAN

PARIE A B C

ÜBER DIE BAULICHEN ABÄNDERUNGEN IN DER  
WOHNUNG TOP 14A, STEPHANSPLATZ 5  
(DOMHERRENHAUS), 3. STOCK,  
1010 WIEN  
GST.NR. 825, E.Z.1237,  
KAT.GEM. 01004 INNERE STADT.

PLANINHALT  
WOHNUNGSGRUNDRISS M 1:100

BAUWERBER  
TRESTLER Immobilien GmbH  
Wollzeile 33/2  
1010 Wien



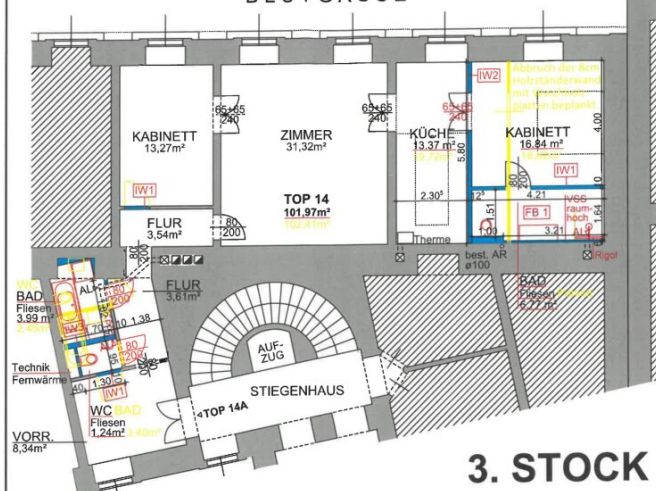
GRUNDEIGENTÜMER  
Metropolbankkapitel zu Sankt Stephan  
Stephansplatz 6  
1010 Wien



BEHÖRDE

BAUFÜHRER u. PLANVERFASSER  
Ehrenreich Bauges.m.b.H.  
Anton Freunschlag Gasse 51  
1230 Wien

14.11.2024



## 3. STOCK

LEGENDE:  Bestand  Abbruch  Neu  Trockenbauwände

**[FB 1] FUSSBODENAUFBAUTEN:**  
(im neuen Naßraum)  
Fliesen im Mörtelbett 2,0 cm  
Horizontalsolierung 0,5 cm  
Unterlagsbeton 6,0 cm  
PAE-Folie  
Beschüttung (Bestand)  
Decke (Bestand)

**[IW 1] WANDAUFBAUTEN:**  
(10cm Metallständerwände)  
Gipsplatten zweilagig 2,5 cm  
Einfachständer CW50 5,0 cm  
dazw. Mineralwolle  
Gipsplatten zweilagig 2,5 cm

**[IW 2] WANDAUFBAUTEN:**  
(12,5cm Metallständerwände)  
Gipsplatten zweilagig 2,5 cm  
Einfachständer CW75 7,5 cm  
dazw. Mineralwolle  
Gipsplatten zweilagig 2,5 cm

**NEUE RÄUME OHNE FENSTER:**  
Das neue innenliegende Bad übernimmt die bestehende Entlüftung des vormaligen WC's.  
Das neue innenliegende WC übernimmt die bestehende Entlüftung des vormaligen Bads.  
Das zusätzliche neue innenliegende Bad wird an eine bestehende Lüftung in diesem Bereich angeschlossen.

**EINBINDUNG DES WC'S AN DIE SW-LEITUNG:**  
Das zusätzliche WC wurde unmittelbar neben einem vorhandenen AR's ø100 angeordnet.

**[IW 3] WANDAUFBAUTEN:**  
(15cm Metallständerwände)  
Gipsplatten zweilagig 2,5 cm  
Einfachständer CW100 10,0 cm  
dazw. Mineralwolle  
Gipsplatten zweilagig 2,5 cm

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

Allplan 2021



## Objektbeschreibung

### Nachhaltiger Altbau-Erstbezug im "Domherrenhof"

Herz, was begehrt Du mehr ! Sie mieten diese Wohnung als Erstbezug nach Generalsanierung mit Fernwärmeanschluss, neuen Kastenfenstern mit Zweischeibeninsolierung und geölten Fischgrätparkettböden in unbefristeter Hauptmiete.

Sie betreten die denkmalgeschützte Liegenschaft durch ein hohes Tor mit einem schönen Gewölbegang, das Sie in einen idyllischen, begrünten Innenhof führt

Auch die Steigleitungen wurden soeben neu gemacht und im Zuge dessen wird auch das Stiegenhaus neu ausgemalt. Ein Aufzug befindet sich direkt im Eingangsbereich zu diesem Stiegenhaus, bis dahin sind nur zwei Stufen zu bewältigen.

### Die Wohnung Top 14a im 3. Obergeschoß:

Die Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 102 m<sup>2</sup> und besticht durch die tolle Aufteilung und den Blick auf den Stephansdom, den Sie vom Entrée genießen können. Die Wohn- und Schlafräume in Richtung Blutgasse sind aufgefädelt wie auf einer Perlenschnur, aber die beiden Schlafzimmer sind dennoch getrennt begehbar und jedem ist ein eigenes Badezimmer zugeordnet.

In dem monatlichen Mietpreis von knapp unter € 2.000,-- ist bereits ein Heizkostenkonto von € 120,-- brutto enthalten.

### Die Raumaufteilung im Detail:

- großzügiges Entrée mit Fenster in den Innenhof und auf den Stephansdom
- Gäste-WC

- Gäste-Bad mit Badewanne und Waschbecken
- Gang
- großes Wohnzimmer mit Blick in eine idyllische Seitenstraße (Blutgasse)
- Schlafzimmer
- Wohnküche
- Masterbereich
- Bad mit Dusche und WC

## **Die Ausstattung:**

- Erstbezug nach Generalsanierung
- Fußbodenheizung
- Fernwärme
- neue Kastenfenster mit Zweischeibenisolierung
- hohe Raumhöhe mit Flügeltüren
- komplett ausgestattete Küche mit allen Geräten, weiß mit grauer Platte
- ein Bad mit Wanne, Waschbecken und Handtuchheizkörper
- WC mit Handwaschbecken und Oberlichte in Richtung Vorraum
- ein Bad mit Dusche, Doppelwaschbecken und Unterschrankverbau sowie einem WC
- großformatige Fliesen in ansprechender Sandsteinoptik
- Waschmaschinenanschluss (wo??)
- Liftmitbenützung
- Kellerabteil

Sollten Sie Interesse an einer Anmietung dieser Wohnung in unbefristeter Hauptmiete haben, freuen wir uns auf Ihre Anfrage und vereinbaren gerne zeitnah einen Besichtigungstermin.

Wir ersuchen Sie um Kenntnisnahme, dass Sie folgende Voraussetzungen erfüllen müssen, wenn Sie diese Wohnung anmieten möchten:

- Bonitätsnachweis: Nachweis über ein bereits länger andauerndes Einkommen, das zumindest das Dreifache der Bruttomiete beträgt (als Selbständige oder als Angestellte)
- Bürgen werden gerne akzeptiert, sofern sie ihren Wohnsitz und ihr Einkommen im Inland haben.
- Eine Kündigung des Mietverhältnisses innerhalb des ersten Jahres ist nicht möglich, auch Firmen- und Diplomatenklauseln sind nicht erwünscht
- Sollten Sie eine Zustimmung zur Haltung eines Haustieres benötigen, geben Sie uns bitte im Vorfeld die Rasse bekannt, damit wir für Sie um Zustimmung bitten können.

## **Lage:**

Im Herzen des historischen Zentrums von Wien - besser und zentraler kann die Lage gar nicht sein! Am Stephansplatz tauchen Sie ein in die vibrierende Lebendigkeit einer Weltstadt, doch schon wenige Meter entfernt kommen Sie in den malerisch schönen Innenhöfen mit begrünter Fassade zur Ruhe.

Sämtliche Nahversorgung ist im Überfluss vorhanden, so zum Beispiel viele berühmte Wiener Kaffeehäuser und die besten Restaurants, die Wien zu bieten hat (Do & Co, Plachutta, Teehaus Haas, Campari Bar), aber auch viele günstige Restaurants und Cafés befinden sich in Gehdistanz. Auch alle exklusiven Boutiquen und Shoppingtempel liegen vor der Tür.

## **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

Der Stephansplatz liegt im Herzen der Wiener Innenstadt, ist aber zusätzlich auch einer der bedeutendsten Verkehrsknotenpunkte. Hier kreuzen sich U1 und U3, zusätzlich sind Sie mit den Buslinien 1A, 2A und N66 gut angebunden. Der nächste Hub "Karlsplatz-Oper" mit der U 4 ist nur wenige Gehminuten entfernt.

## **Einkaufen:**

Die Nahversorgung ist optimal: In unmittelbarer Umgebung befinden sich zwei Billa Gourmet, Fachgeschäfte für Tee- und Kaffeespezialitäten, Ärztezentren, Buchhandlungen, Friseur- und Beauty-Institutionen, Handyshops und vieles mehr

Wenn Ihnen der Trubel am Stephansplatz zu groß ist, weichen Sie einfach in ruhige Churhausgasse oder Blutgasse aus.

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 würden uns sehr freuen, Ihnen diese Immobilie persönlich zeigen zu dürfen.

Ihr Team von Elisabeth Rohr Real Estate

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <500m  
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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap