

**Komplett möblierte, helle Stadtwohnung – Ihr neues  
Zuhause am Stephansplatz/Graben!**



**Objektnummer: 7251**

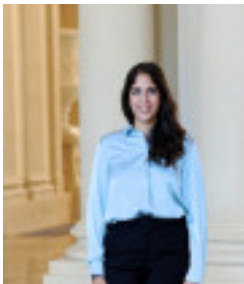
**Eine Immobilie von Spiegelfeld Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	50,26 m²
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.900,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.900,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Sabrina Ritter**

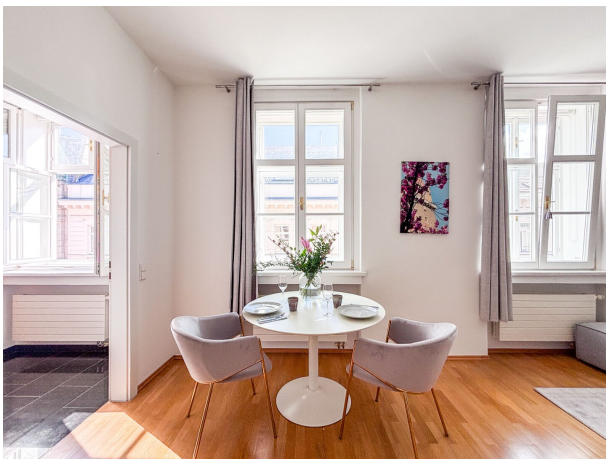
Spiegelfeld Immobilien GmbH  
Stubenring 20  
1010 Wien

T +43 1 5132313-20





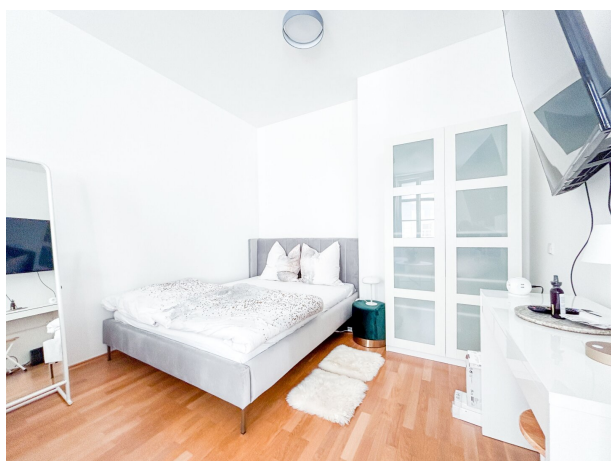




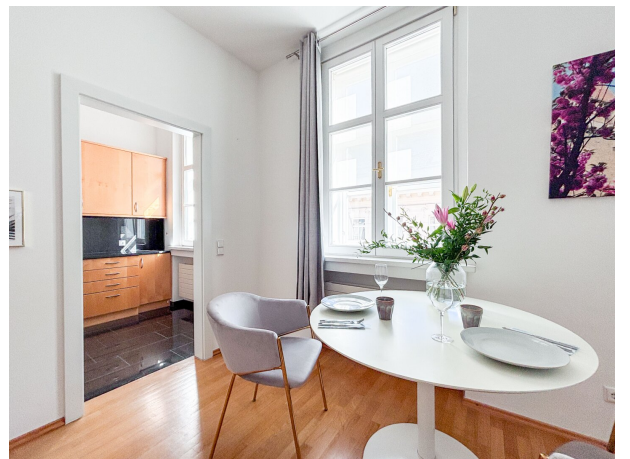


















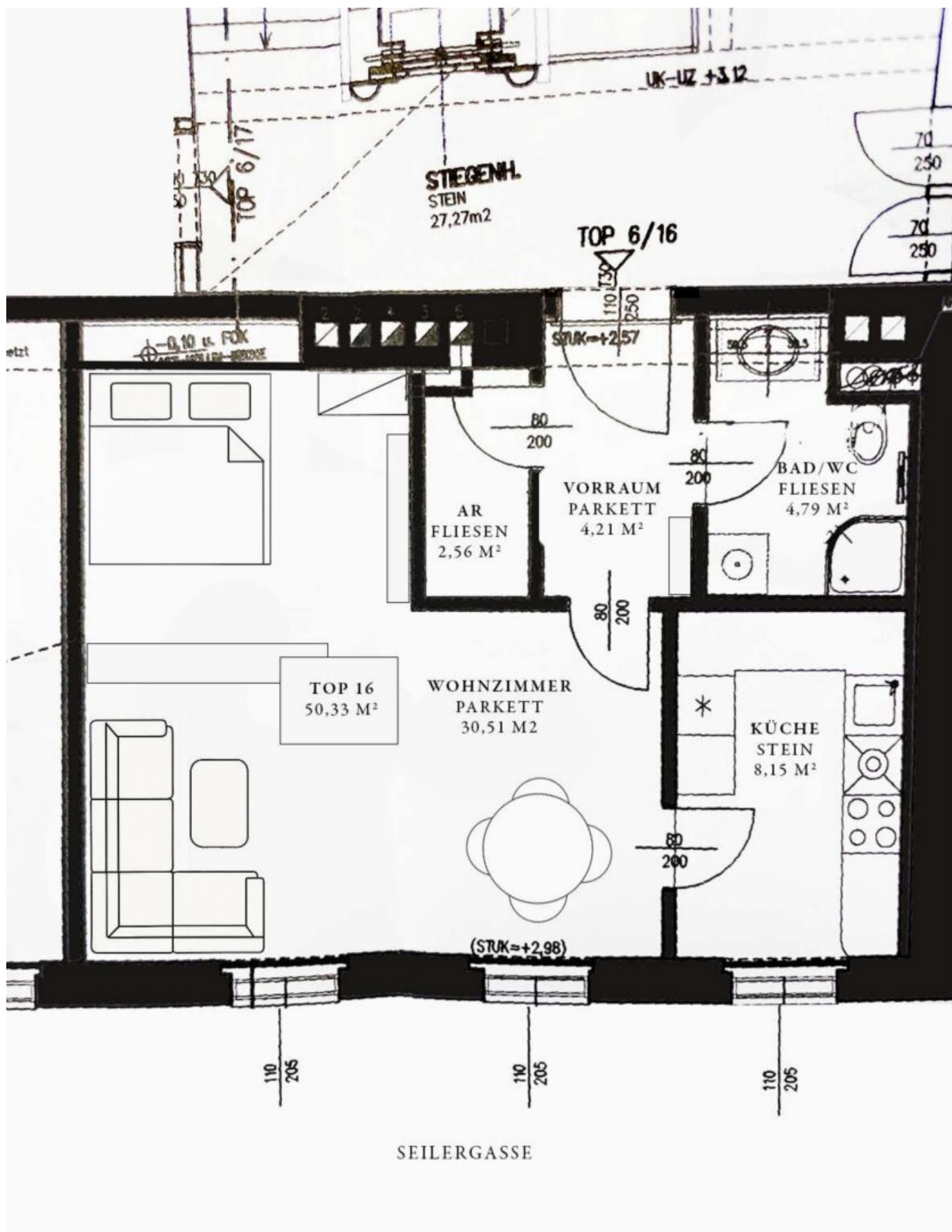














## Objektbeschreibung

Diese stilvolle Wohnung befindet sich in bester Innenstadtlage – direkt im Herzen Wiens, nur wenige Schritte vom **Stephansplatz** und dem eleganten **Graben** entfernt. Hier wohnen Sie, wo andere Urlaub machen – umgeben von historischen Gebäuden, exquisiten Boutiquen, Restaurants und kulturellen Highlights. Genießen Sie einen atemberaubenden Grabenblick, der Sie jeden Morgen aufs Neue begeistern wird.

Die Wohnung liegt in einem gepflegten Altbau mit moderner Ausstattung und vereint charmantes Wohnen mit urbanem Lifestyle. Durch die hochwertige Möblierung und vollständige Ausstattung ist sie sofort bezugsbereit – ideal für Expats, UNO-Mitarbeiter, Stadtliebhaber, Geschäftsreisende oder als Zweitwohnsitz.

Das großzügige 1-Zimmer-Apartment besticht durch seine offene Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Edle Fliesen und warmer Parkett verleihen der Wohnung eine elegante Note und sorgen für eine behagliche Atmosphäre. Der helle und lichtdurchflutete Wohnbereich mit Schlafzimmernische lädt zum Entspannen ein und bietet ausreichend Platz für Ihre individuellen Einrichtungsideen.

### Ausstattung:

- Vollmöblierte Einzimmerwohnung mit rund **50 m² Wohnfläche**
- Helles, großzügiges Wohn-/Schlafzimmer mit **L-Sofa, Doppelbett, Kommode, Fernseher** und **Esstisch mit zwei Stühlen**
- Voll ausgestattete **Küche** mit sämtlichen Geräten und vollständiger Küchenausstattung
- Badezimmer mit Dusche, Waschmaschine und WC
- Hochwertige Bodenbeläge (Parkett, Fliesen)

Ein Personenaufzug bringt Sie bequem in die 5. Etage ( nicht barrierefrei). Genießen Sie die Vorzüge des urbanen Lebens in einer der aufregendsten Städte Europas, wo alles nur einen Steinwurf entfernt ist.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein. Ob Bus, U-Bahn, Straßenbahn oder Bahnhof – hier sind Sie bestens angebunden und gelangen schnell zu Ihrem Ziel. Nutzen Sie die Nähe zu zahlreichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Universitäten und höhere Schulen liegen in unmittelbarer Umgebung. Auch Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind nur wenige Schritte entfernt und bieten Ihnen alles, was Sie für den Alltag benötigen.

### **Besonderheiten:**

- Erstklassige Innenstadtlage – wenige Schritte zu Stephansplatz, Graben und Kärntner Straße
- Komplette möbliert und ausgestattet – sofort bezugsfertig
- Stilvolle Kombination aus klassischem Wiener Flair und modernem Komfort
- Kurzzeitmiete ab 6 Monaten möglich

### **Lage:**

Der **Stephansplatz** ist einer der zentralsten Verkehrsknotenpunkte Wiens. Direkt vor der Haustür befindet sich die **U-Bahn-Station „Stephansplatz“**, an der sich die **Linien U1 und U3** kreuzen. Dadurch sind alle wichtigen Bezirke Wiens in wenigen Minuten erreichbar:

- **U1:** rasche Verbindung zum **Hauptbahnhof, Praterstern** und in Richtung **Kaisermühlen / UNO City**
- **U3:** direkte Verbindung zum **Westbahnhof**, nach **Landstraße / Wien Mitte (CAT zum Flughafen)** und in Richtung **Ottakring**

Auch für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt:

- Supermärkte, Apotheken und Banken liegen in Gehweite
- Zahlreiche **Cafés, Restaurants und Bars** in den umliegenden Gassen laden zum Verweilen ein
- **Einkaufsmeilen Graben, Kärntner Straße und Kohlmarkt** beginnen direkt ums Eck
- **Kulturelle Highlights** wie der Stephansdom, die Staatsoper und mehrere Museen sind fußläufig erreichbar

Wlan ist inkludiert, Heiz, Warm- und Kaltwasserkosten werden **über ein Heizkostenkonto** separat verrechnet ( ca. EUR 130,- monatlich). Strom ist verbrauchsabhängig zu bezahlen.

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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

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 <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap