

**Beste Lage trifft Altbaucharme - 2 Zimmerwohnung am Schwarzenbergplatz**



**Objektnummer: 2040312**

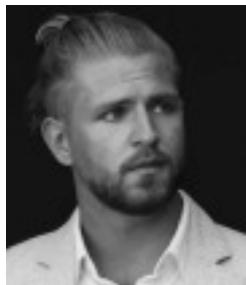
**Eine Immobilie von Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schwindgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	81,92 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	81,92 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	81,92 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 94,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,32
Gesamtmiete	1.499,00 €
Kaltmiete (netto)	1.199,21 €
Kaltmiete	1.362,73 €
Betriebskosten:	130,83 €
USt.:	136,27 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Bernhard Gstaltmeyr-Saroni**

Mag. Pfeifer Immobilien  
Arbeitergasse 33  
1050 Wien

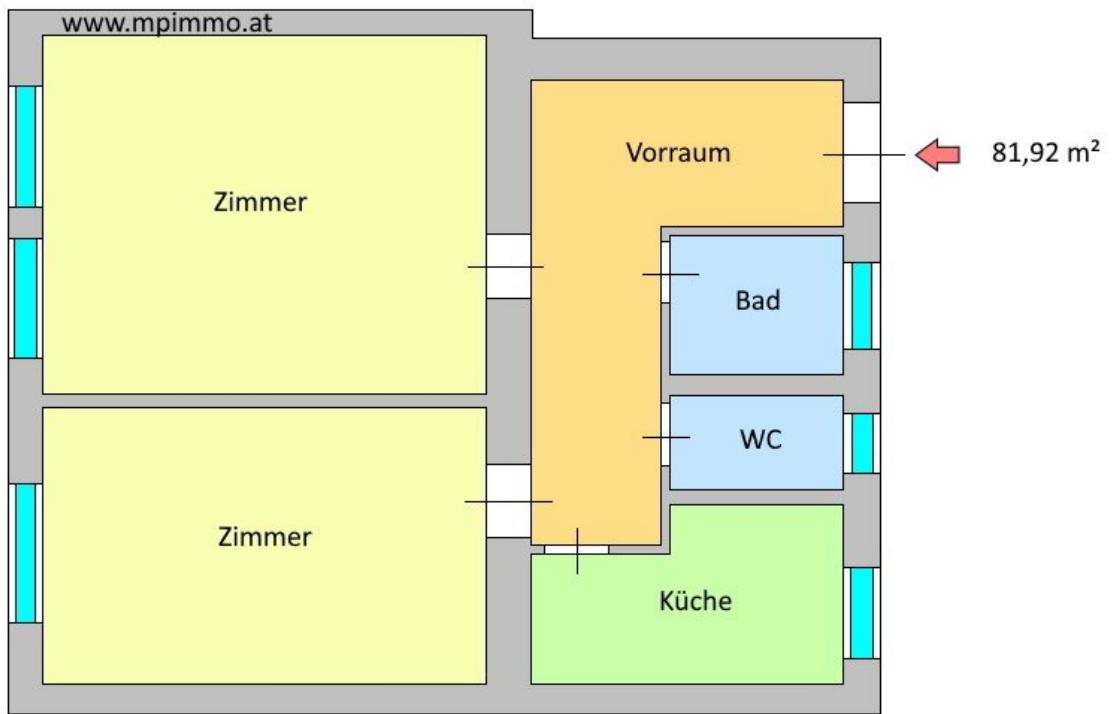
T 0043 1 595 15 80  
H 0043 664 49 49 61  
F 0043 1 595 11 70

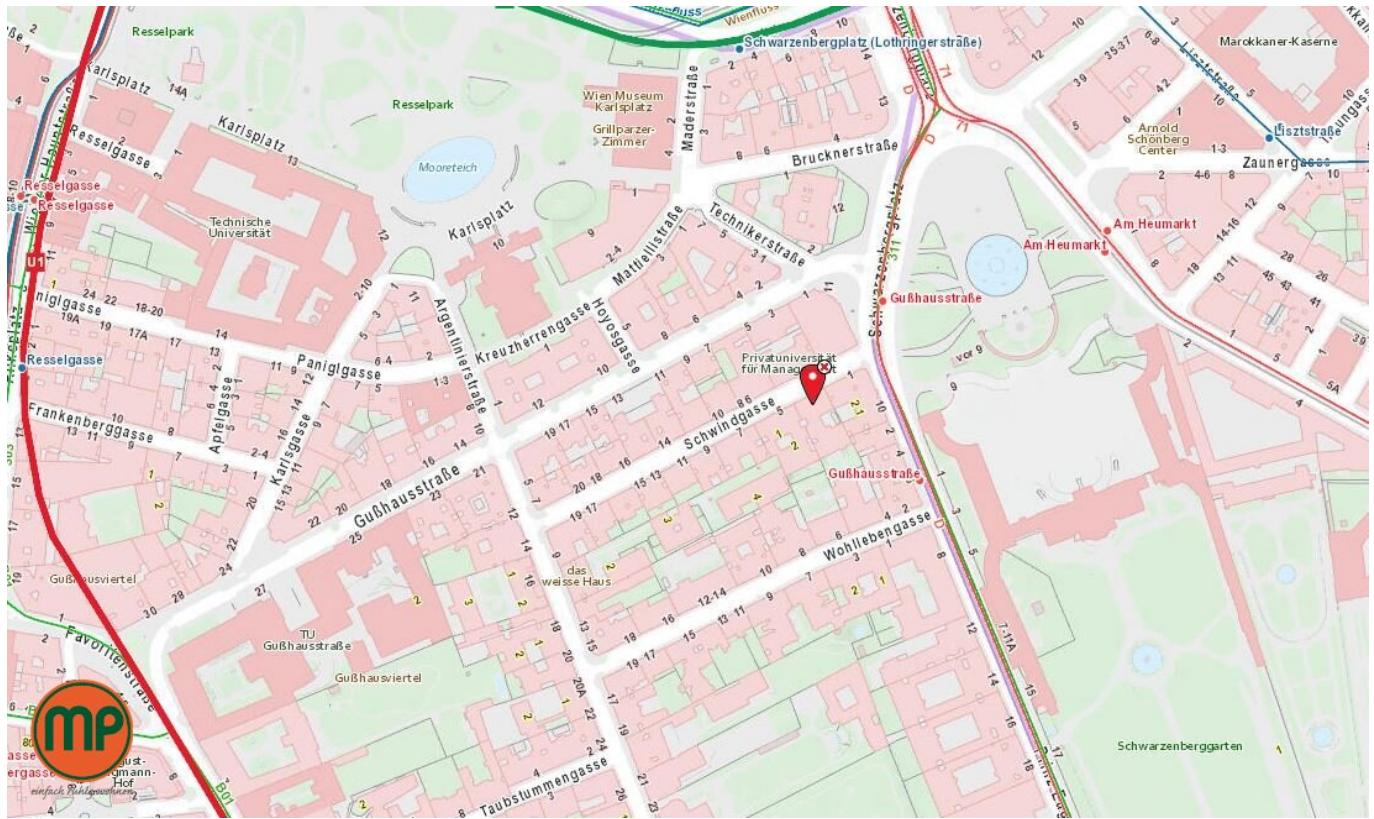
Gerne stehe ich Ihnen zur Verfügung.

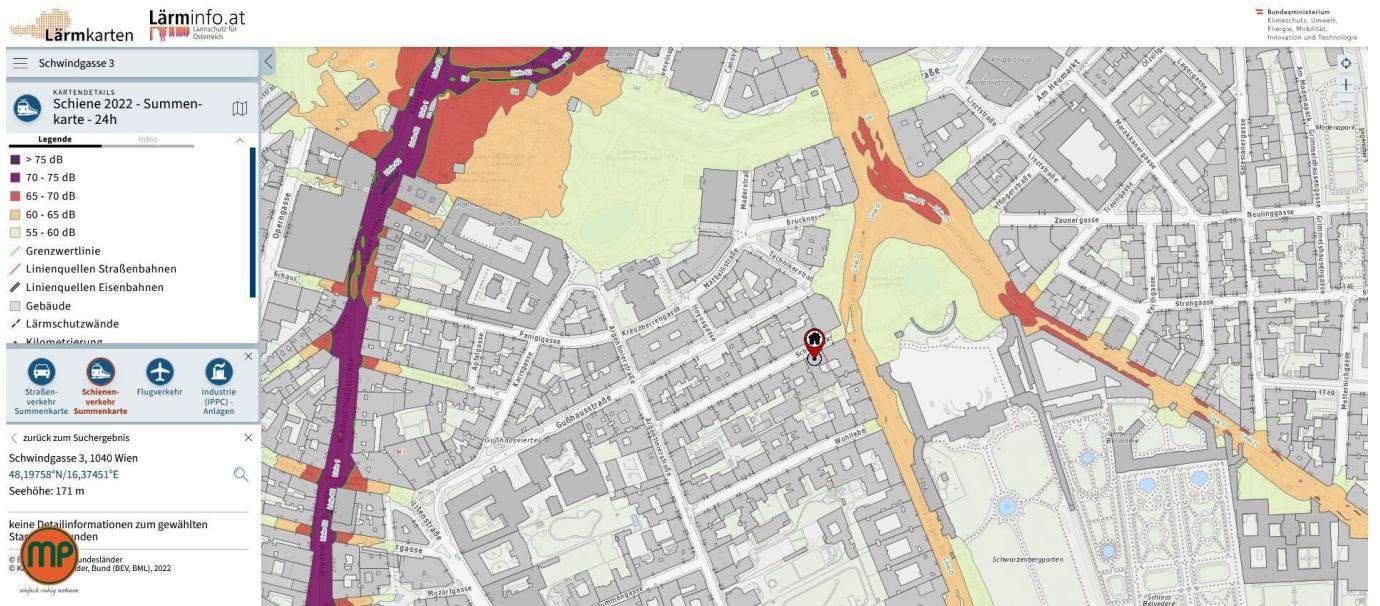


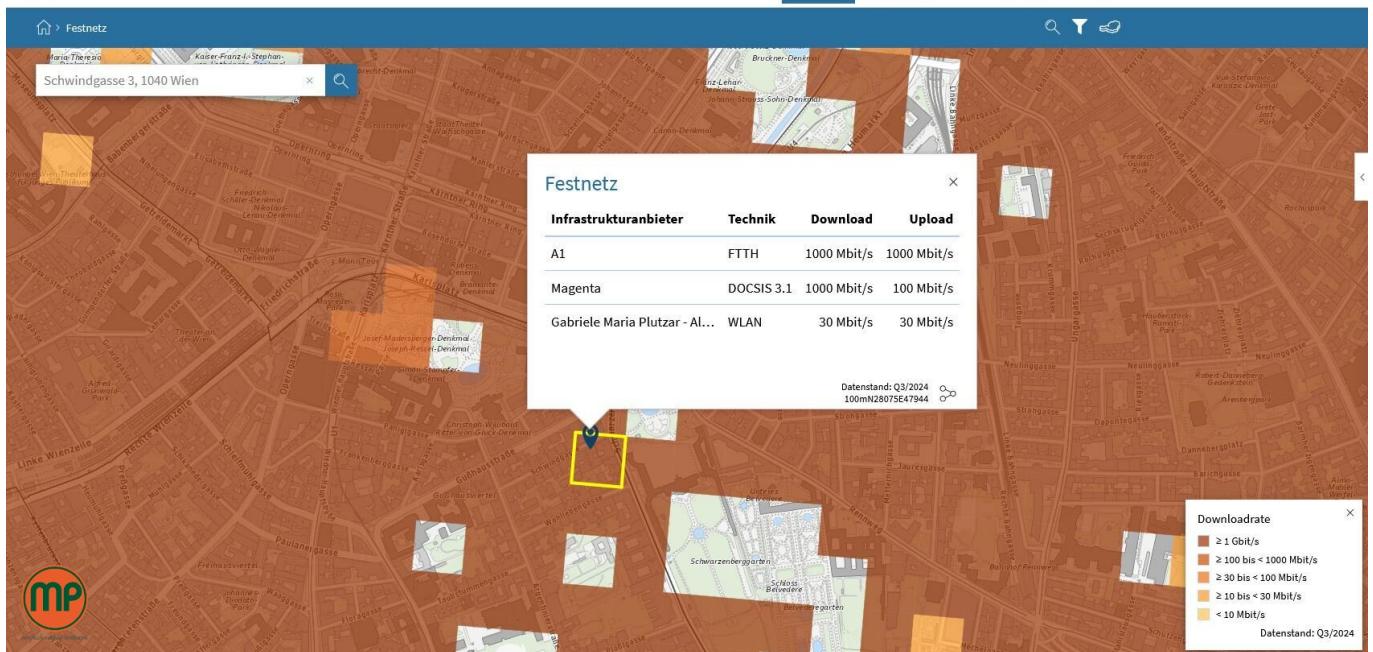






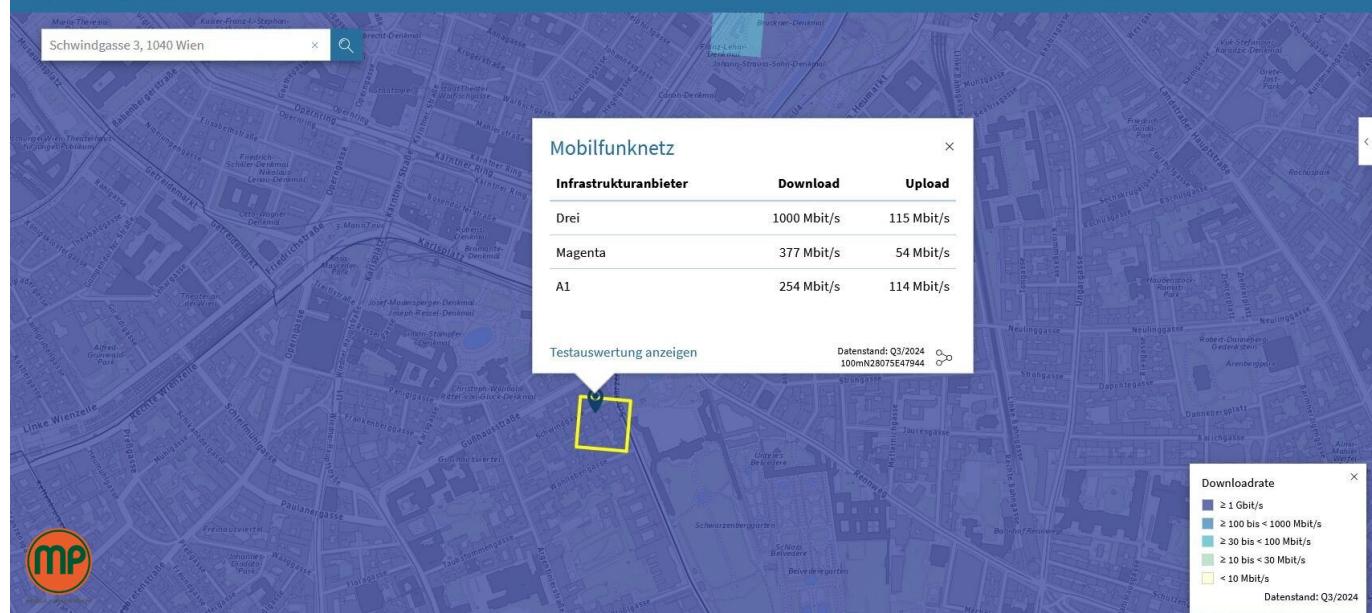








&gt; Mobilfunknetz &gt; Alle



# Objektbeschreibung

## LAGE:

Mitten in einem der gefragtesten Grätzl Wiens, nur wenige Schritte vom ersten Bezirk entfernt, erwartet Sie diese elegante und großzügige 2-Zimmer-Wohnung. Die erstklassige Lage nahe dem Karlsplatz vereint urbanes Lebensgefühl mit historischer Wiener Architektur und schafft ein exklusives Wohnumfeld für anspruchsvolle Stadtliebhaber. Die lebendige Umgebung in Wieden mit ihren ausgewählten Boutiquen, renommierten Restaurants und kulturellen Einrichtungen macht diese Adresse besonders attraktiv und bietet Lebensqualität auf höchstem Niveau.

## INFRASTRUKTUR:

Willkommen im Herzen des 4. Wiener Gemeindebezirks – einer der begehrtesten Adressen der Stadt. Umgeben von Botschaften und historischen Gebäuden vermittelt diese exklusive Lage Eleganz und einen dezenten Hauch von diplomatischem Flair. Nur wenige Schritte von Ihrer Haustür entfernt erstreckt sich der historische Schwarzenbergplatz, der gemeinsam mit der Ringstraße das urbane Zentrum Wiens prägt und kulturelle sowie architektonische Highlights vereint.

Die hervorragende Anbindung macht das Leben hier besonders komfortabel: Die U-Bahn-Linien U1, U2 und U4 sind schnell erreichbar, zudem bieten die Straßenbahnenlinien D, 1 und 2 bequeme Verbindungen zu allen wichtigen Punkten der Stadt. Der Karlsplatz mit seinem belebten Umfeld aus Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés ist ebenso nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Der Resselpark, die Karlskirche, das Wien Museum und die Technische Universität Wien befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe – Orte, die Geschichte, Kultur und urbanes Leben in einzigartiger Weise verbinden.

Das Grätzl Wieden überzeugt durch seine vielseitige Infrastruktur, exklusive Geschäfte, ausgewählte Gastronomie und ein lebendiges kulturelles Angebot. Von hier aus genießen Sie nicht nur die Vorteile einer zentralen Lage, sondern auch die einzigartige Verbindung von Tradition, Eleganz und urbanem Lifestyle. Diese Wohnung bietet somit nicht nur ein Zuhause, sondern ein außergewöhnliches Wohn- und Lebensgefühl mitten in Wien.

## AUSSTATTUNG:

Diese exklusive 2-Zimmer-Altbauwohnung im 3. Stock verbindet auf beeindruckende Weise historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Schon beim Betreten des stilvollen Eingangsbereichs wird die harmonische Verschmelzung klassischer Altbaudetails mit zeitgemäßem Design sichtbar. Der Fliesenboden im Vorraum ist vor allem an regnerischen Tagen, an denen man die Wohnung mit nassen Schuhen betritt, von Vorteil. Vom Vorraum aus sind alle Räume zentral erschlossen werden.

Die lichtdurchfluteten Wohnräume bestechen durch hohe Decken, elegante Stuckverzierungen und edles Fischgrätparkett und schaffen ein einladendes, stilvolles Ambiente. Große Fenster lassen den Raum hell und freundlich wirken, während die flexible Nutzung der Zimmer als Wohn- oder Schlafbereich maximale Gestaltungsfreiheit bietet.

Die moderne Küche, hochwertig ausgestattet, fügt sich nahtlos in das elegante Gesamtbild ein und lädt zum Kochen und Genießen ein. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein großzügiges Badezimmer mit eleganter Badewanne und viel Platz, während das separate WC die durchdachte und komfortable Raumaufteilung abrundet.

Jede Ecke dieser Wohnung spiegelt stilvolle Eleganz und hochwertige Ausführung wider – ein Zuhause, das Komfort, Design und Altbauflair perfekt kombiniert.

Für behagliche Wärme sorgt eine effiziente Gas-Etagenheizung. Ein Kellerabteil steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung.

**KONTAKT:** [Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bei konkretem Interesse stellen wir Ihnen gerne Detailunterlagen zur Verfügung.](#)

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 Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!**

**Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap