

Charmanter Altbauflair im Herzen der Wiener Innenstadt



Wohnzimmer

Objektnummer: 90997

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	121,75 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 126,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,92
Gesamtmiete	3.800,00 €
Kaltmiete (netto)	3.098,83 €
Kaltmiete	3.409,09 €
Betriebskosten:	263,38 €
USt.:	390,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

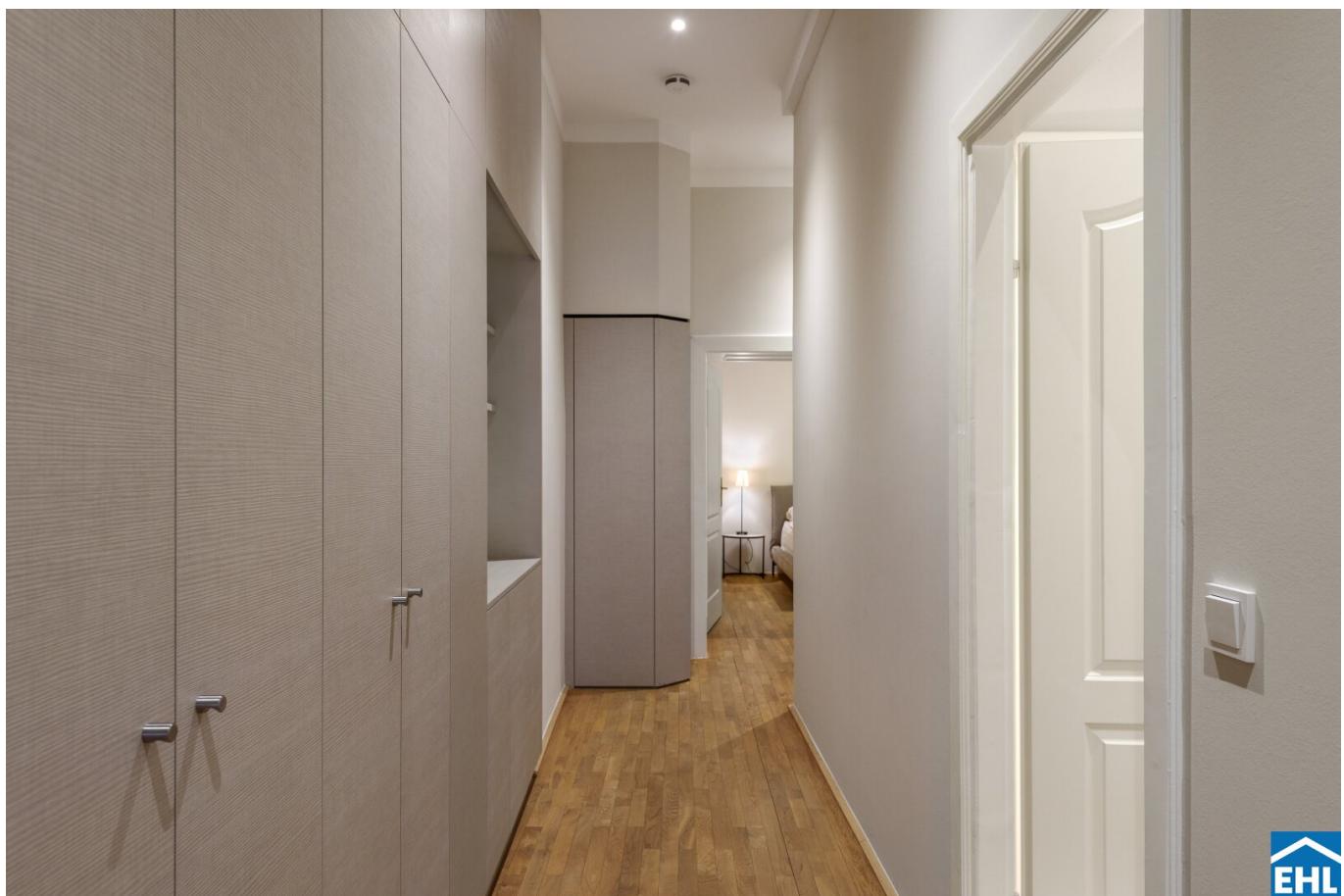
Ihr Ansprechpartner



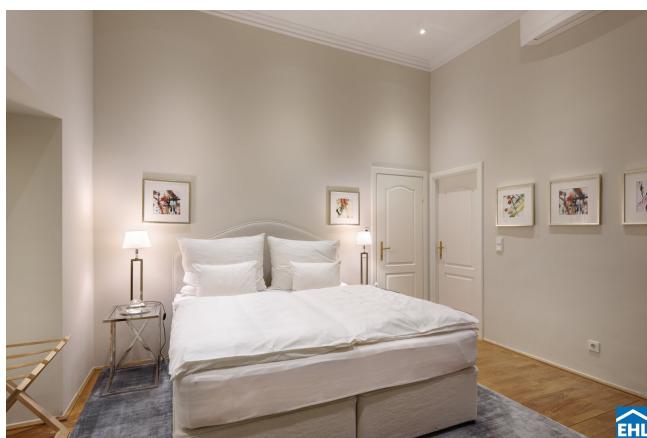
Karina SCHUNKER

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10
1040 Wien





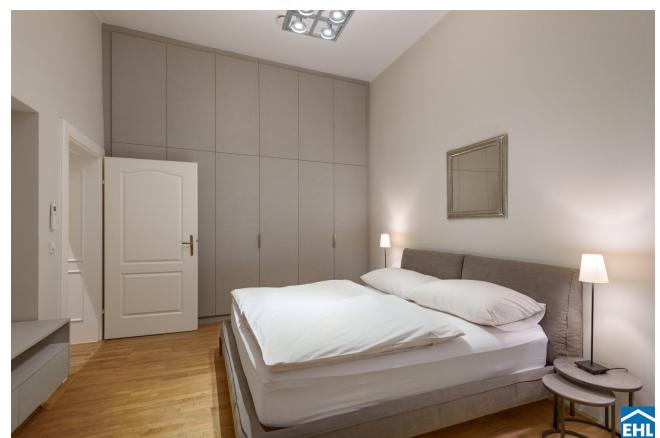
EHL

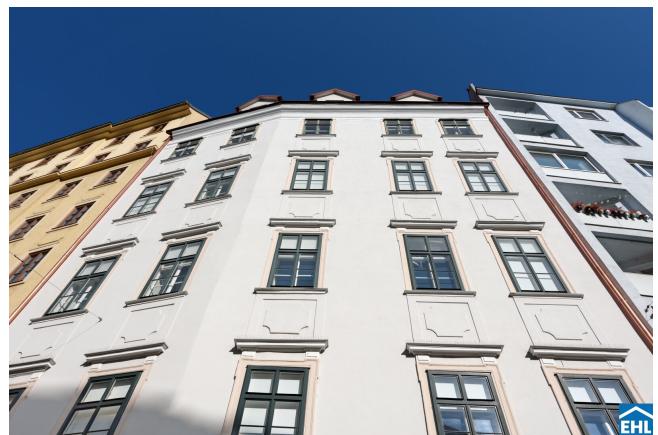


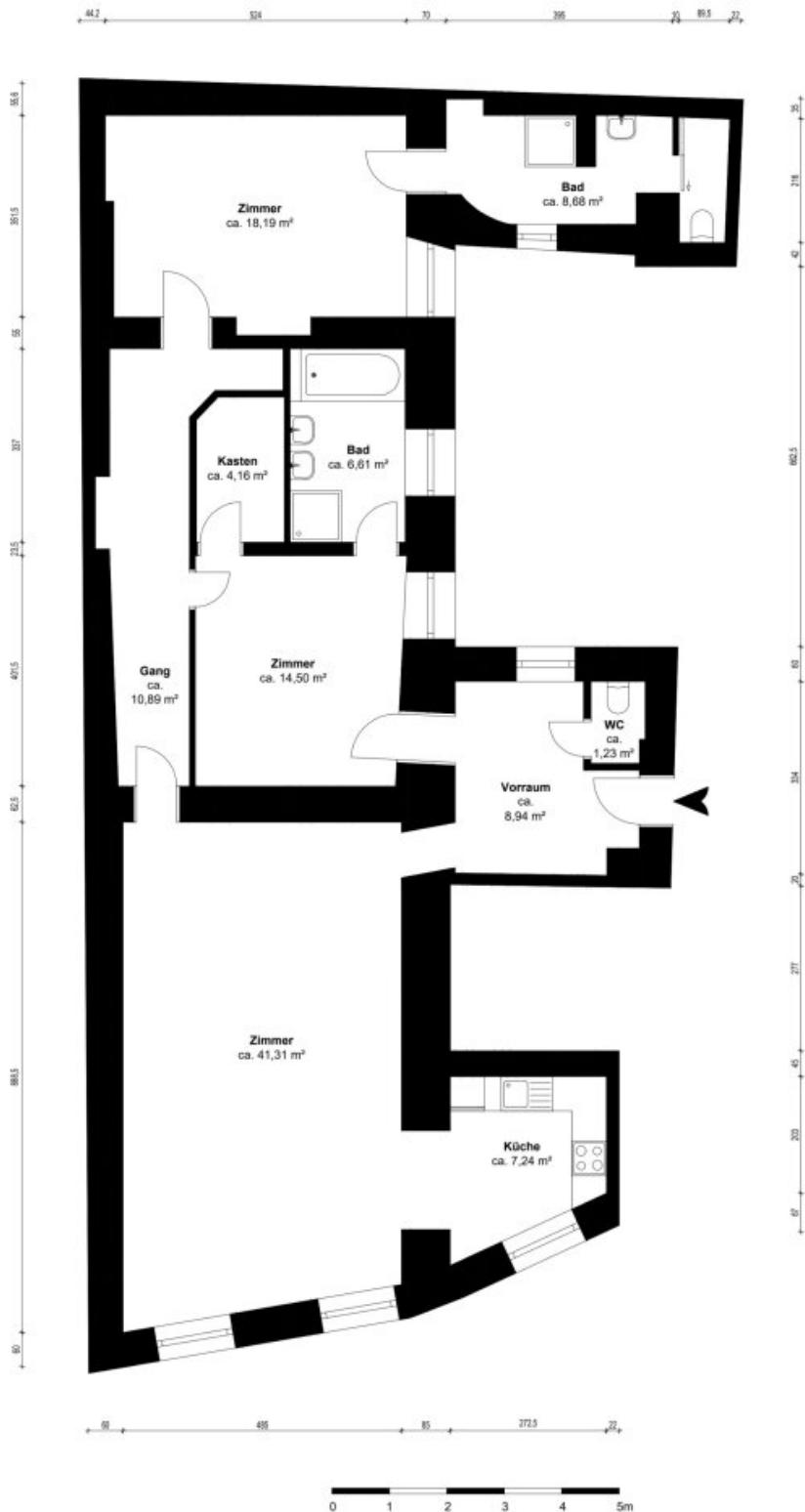
EHL



EHL







Objektbeschreibung

Charmanter Altbauflair im Herzen der Wiener Innenstadt – Leben, wo die Stadt pulsiert!

Mitten im 1. Bezirk, in der historischen Inneren Stadt, nur wenige Schritte von der weltberühmten Wiener Staatsoper und der charmanten Kärntnerstraße entfernt, erwartet Sie hier eine der begehrtesten Lagen Wiens. Genießen Sie das unvergleichliche Flair der Altstadt, umgeben von prachtvollen historischen Gebäuden, gemütlichen Cafés, stilvollen Restaurants und lebendigen Bars. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar – hier wohnen Sie, wo das Leben pulsiert.

Die Wohnung befindet sich in der 2. Etage eines stilvollen Hauses und überzeugt durch ihre Großzügigkeit, helle Räume und durchdachte Raumaufteilung. Das geräumige Wohnzimmer bietet viel Platz für ruhige Momente sowie gesellige Runden. Die daran angrenzende Küche mit Tageslicht ist hochwertig modern ausgestattet und ein Paradies für kulinarische Genießer.

Zwei absolut ruhig gelegene Schlafzimmer sorgen für Privatsphäre und Komfort. Jedes der beiden Schlafbereiche verfügt über ein eigenes Bad - das erste ist mit Dusche und WC ausgestattet, das zweite mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und WC – ideal für Familien oder Gäste. Ein praktischer Schrankraum mit Tischlermöbel bietet ausreichend Stauraum - ergänzt wird die Wohnung durch einen Vorraum mit Gäste-WC.

Moderne Annehmlichkeiten wie eine Klimaanlage sorgen für Behaglichkeit zur jeder Jahreszeit. Die Kombination aus eleganten, großzügigen Wohnräumen und hochwertiger Ausstattung macht diese Wohnung zu einem besonderen Rückzugsort mitten in der Wiener Innenstadt.

Ausstattung:

- Hochwertige vollausgestattete Küche
- 2 moderne Badezimmer
- Gäste-WC
- Vollmöblierter Schrank- und Stauraum
- Hochwertiger Parkett in den Wohnräumen
- Fliesen in den Nassräumen
- Klimaanlage

Verkehrsanbindung:

- U-Bahn-Linien: U2, U3, U4

- Straßenbahnlinien: 1, 2, 71, D, Badener Bahn
- Bus-Linien: 2A, 311, FlixBus

Die Kosten für Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

Befristung: 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Nebenkosten: 3 BMM, Vertragserrichtungsgebühr

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaßlers – 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 <500m

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