

## **Vollmöblierte Altbauwohnung im Herzen der Wiener Innenstadt**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 90996**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	121,75 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 126,10 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,92
<b>Gesamtmiete</b>	4.280,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.498,83 €
<b>Kaltmiete</b>	3.809,09 €
<b>Betriebskosten:</b>	263,38 €
<b>USt.:</b>	470,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Karina SCHUNKER**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10



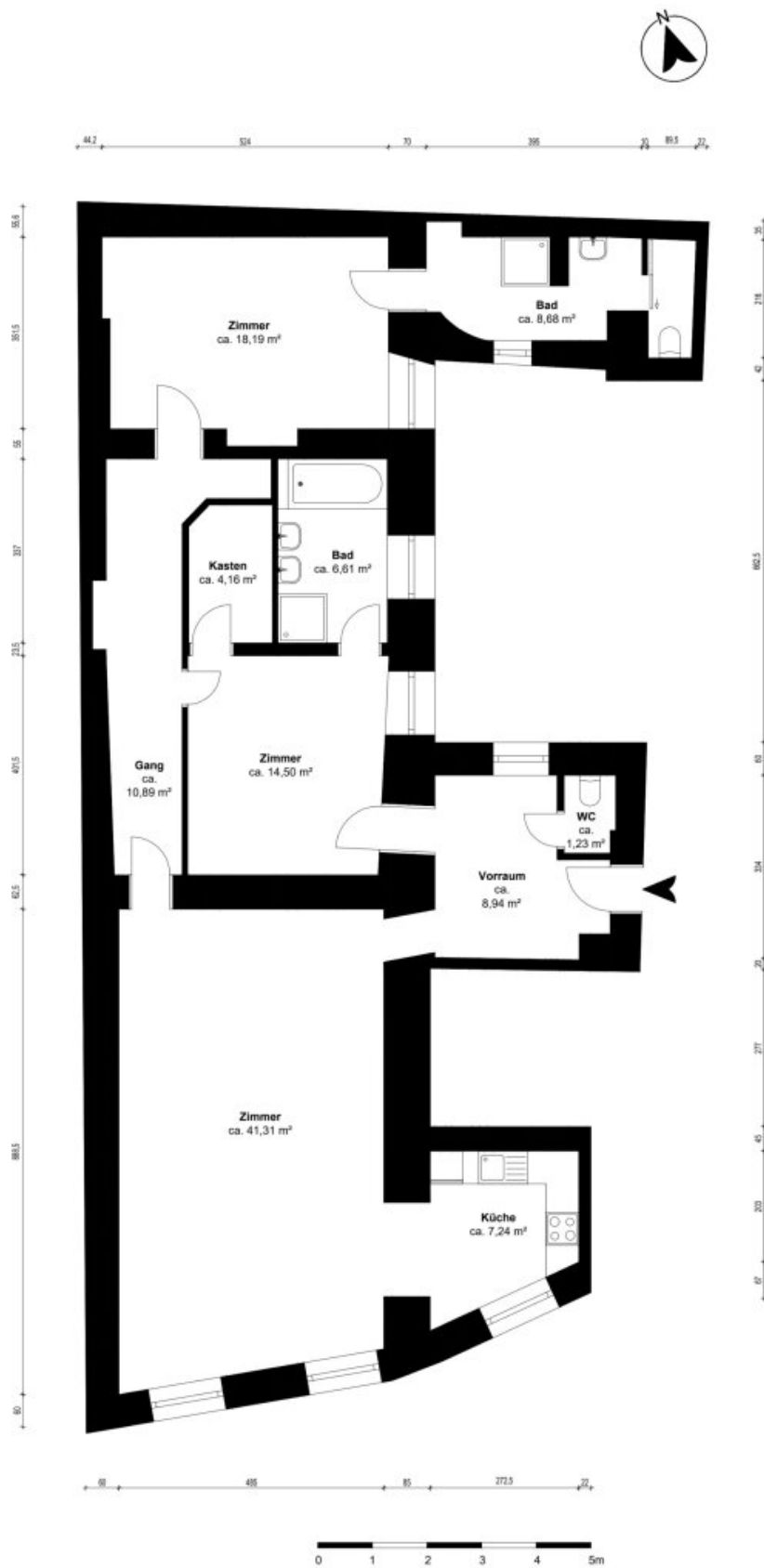












# Objektbeschreibung

## **Vollmöblierte Altbauwohnung 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 und ist mit einem großzügigen Sofa und einem Esstisch mit vollständiger Bestuhlung ausgestattet – ideal, um Gäste zu empfangen oder gemütliche Abende zu genießen. 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 Erholung. Jedes Schlafzimmer verfügt über ein eigenes Bad: Das erste ist mit Dusche und WC ausgestattet, das zweite mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und WC – perfekt für Familien oder Gäste. Beide Schlafzimmer sind mit komfortablen Betten und Nachttischen eingerichtet, sodass Sie sich sofort wie zu Hause fühlen. Ein praktischer Schrankraum mit Tischlermöbeln bietet zusätzlichen 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 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 <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