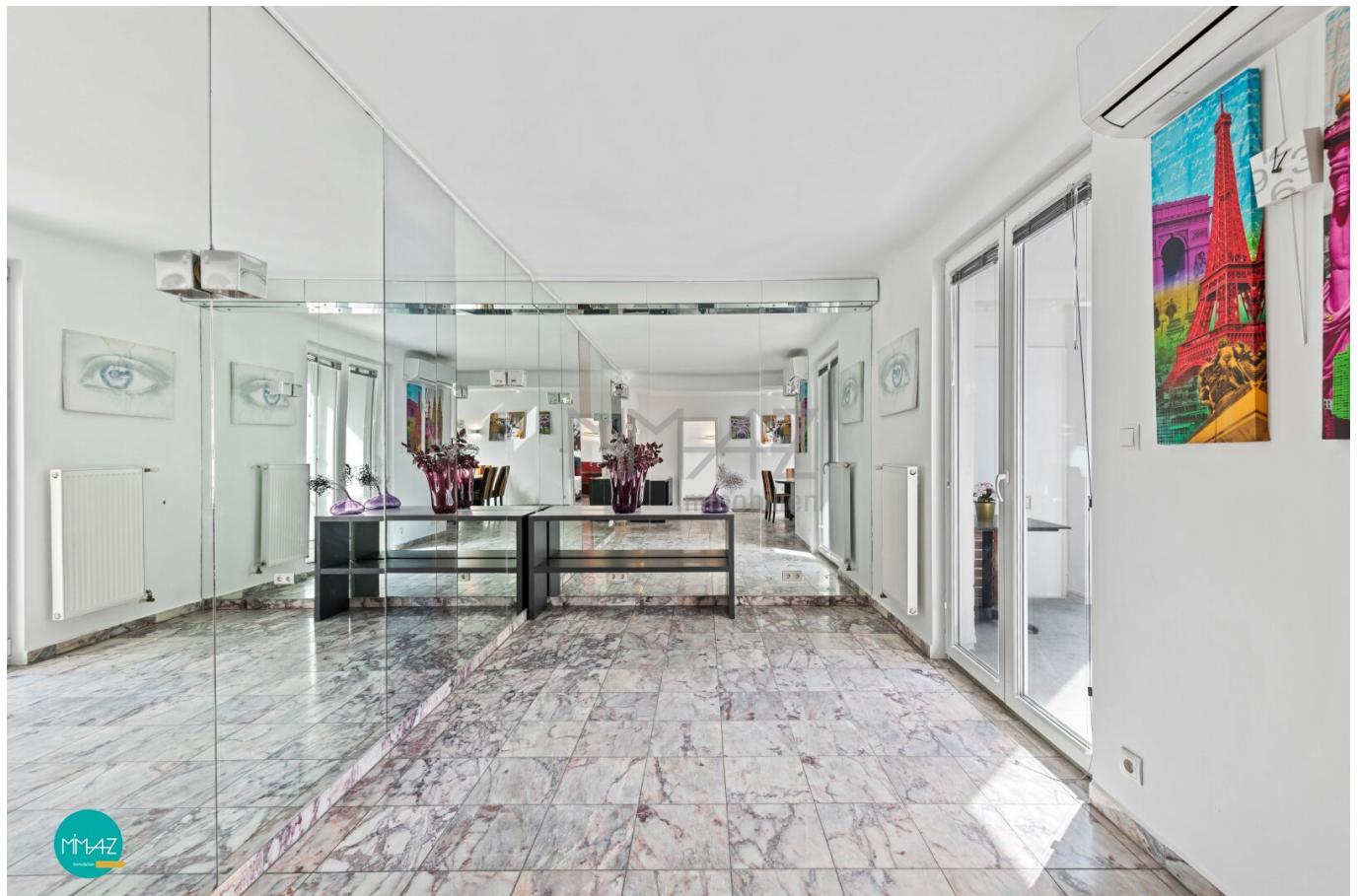


**CITY CHIC LIVING mit Freiraum! Exklusive 3-Zimmer  
Wohnung mit Balkon im 6. Liftstock! URBAN • ELEGANT •  
ZENTRAL**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 5630/448**

**Eine Immobilie von MIMAZ Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	83,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 102,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,16
<b>Kaufpreis:</b>	790.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	114,11 €
<b>USt.:</b>	11,41 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

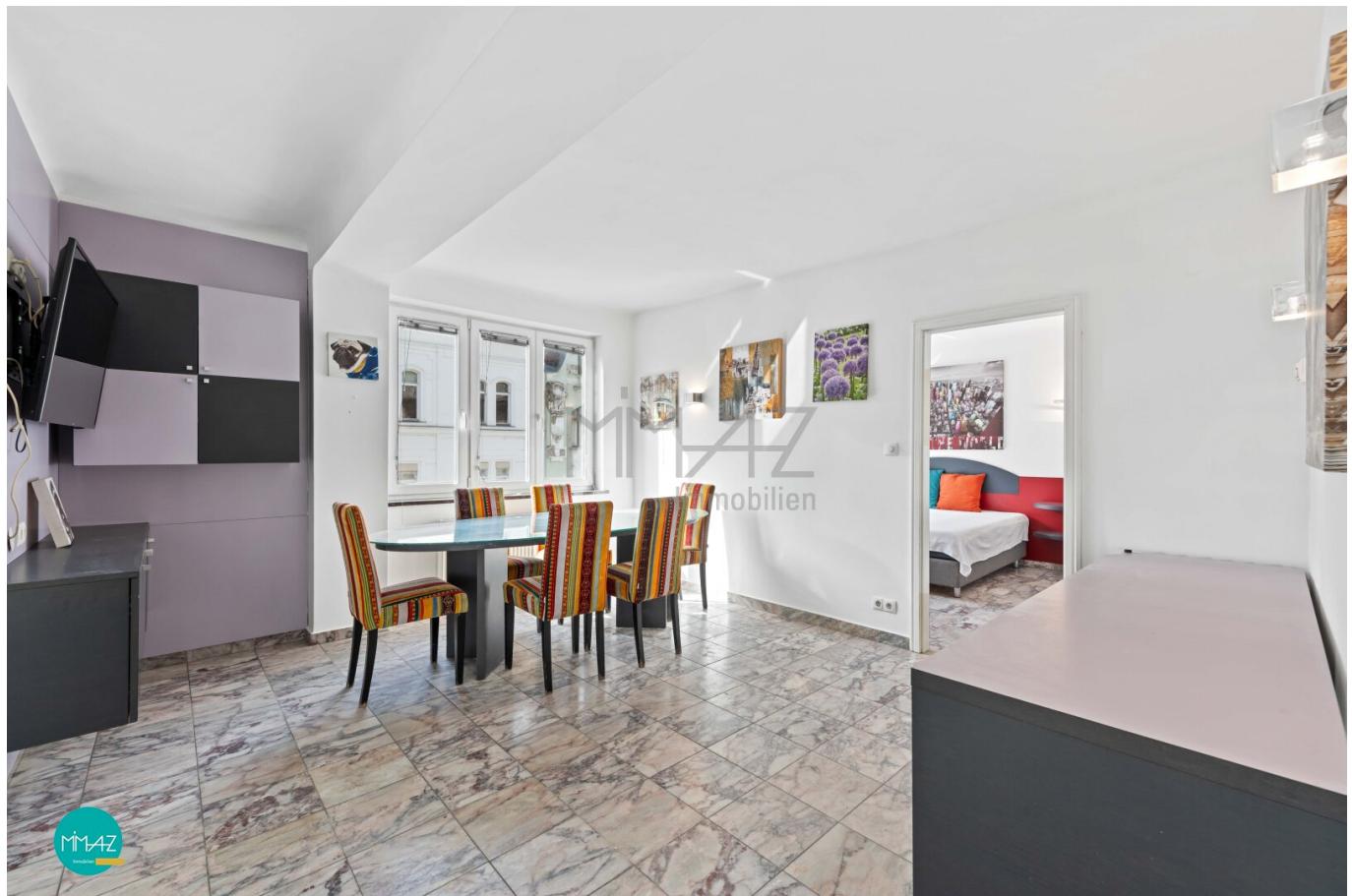
28.440,00 € inkl. 20% USt.

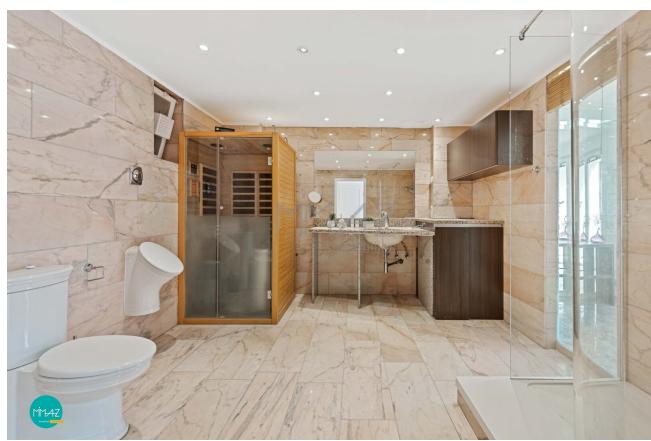
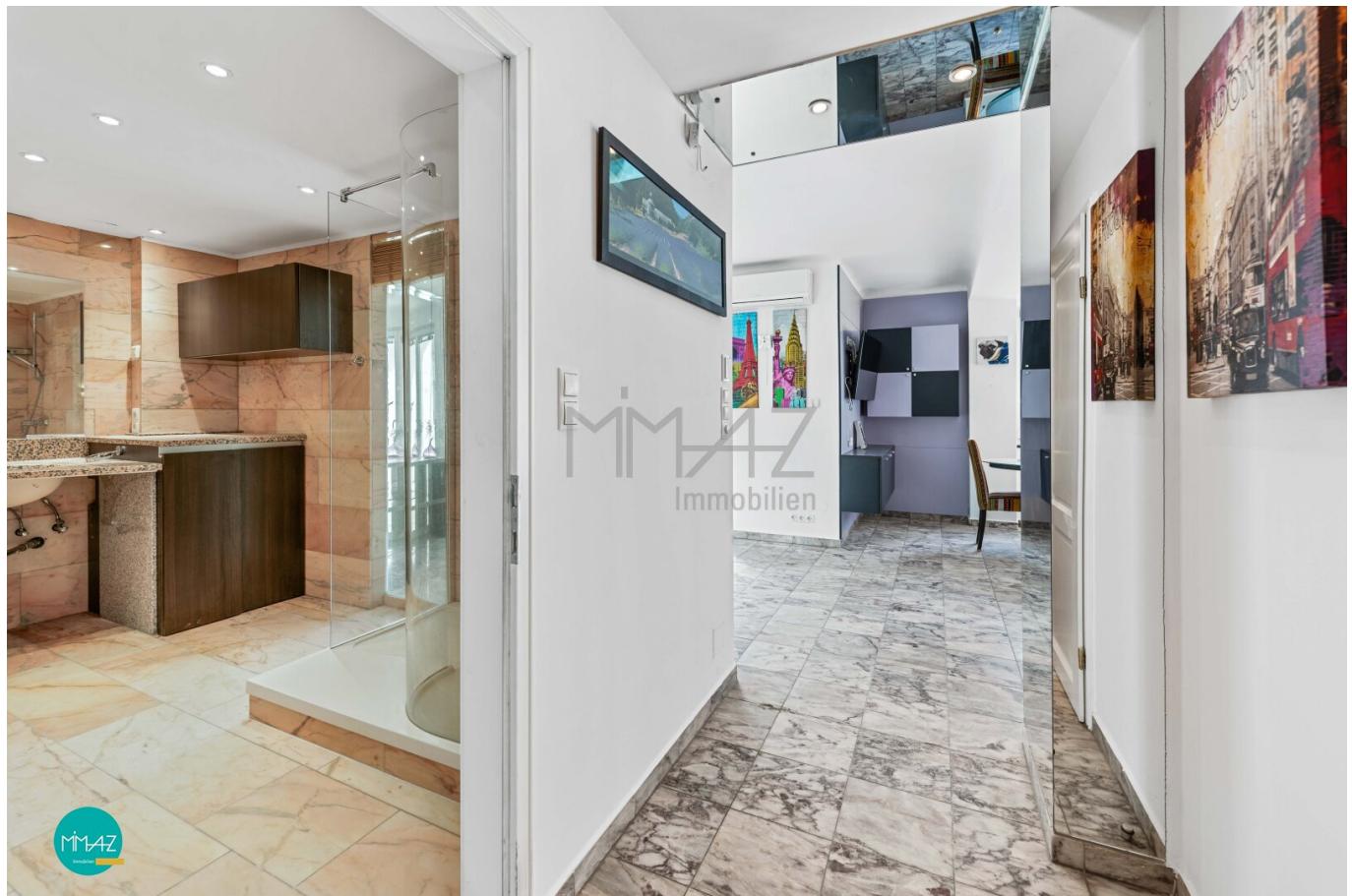
## Ihr Ansprechpartner



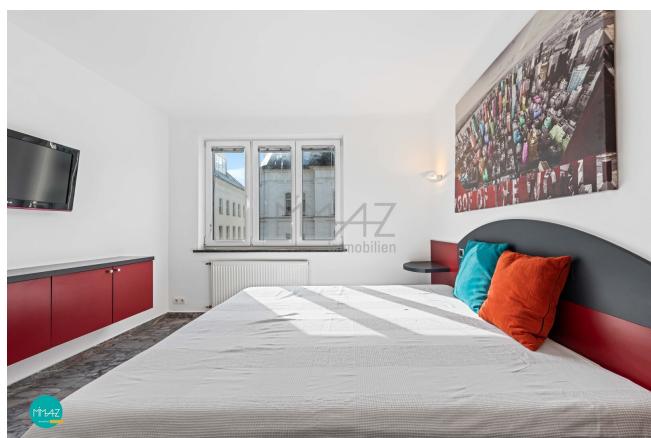
**Mag. Michaela Mazakarini**

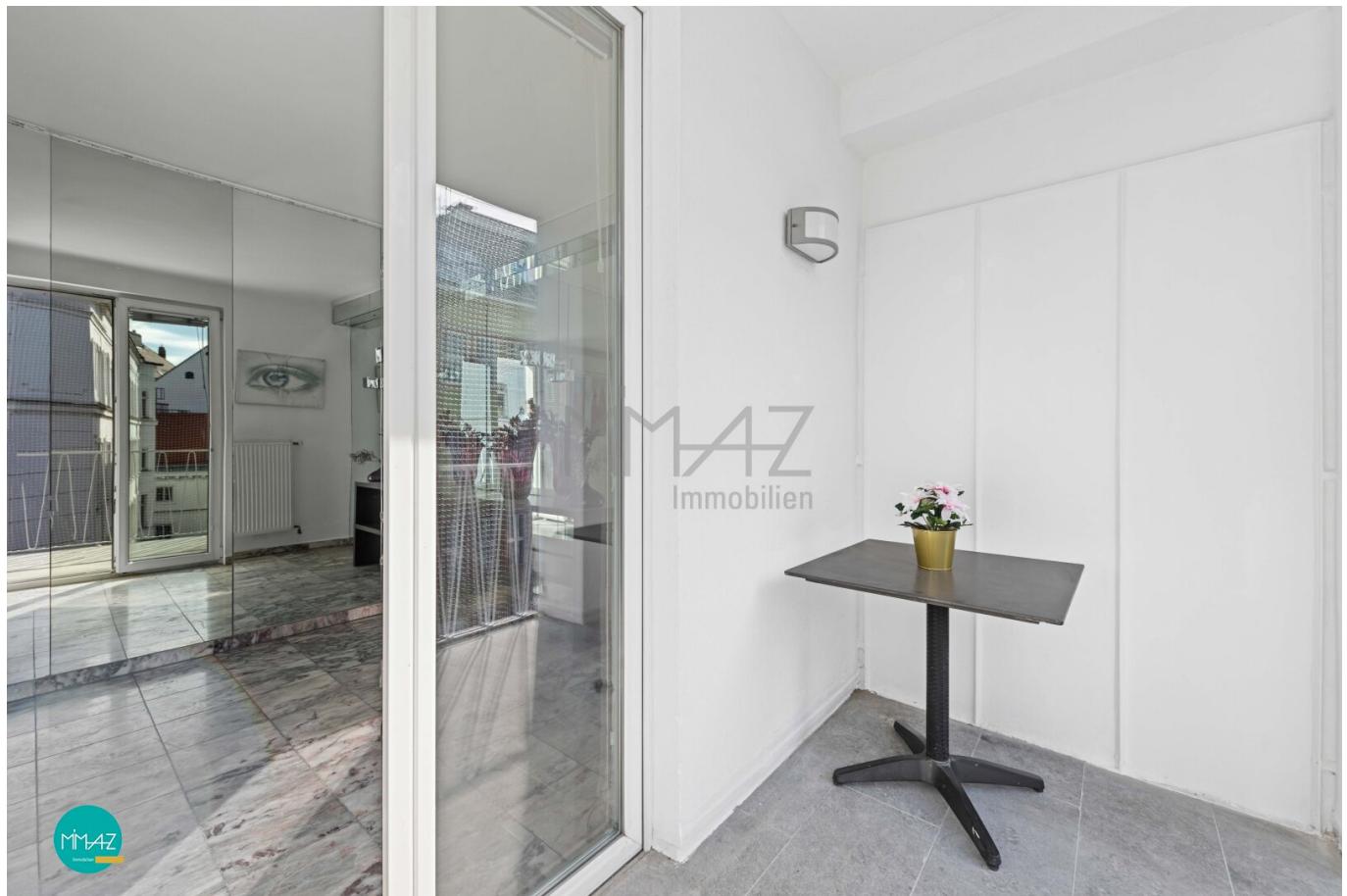
MIMAZ Immobilien e.U.  
Leegasse 7

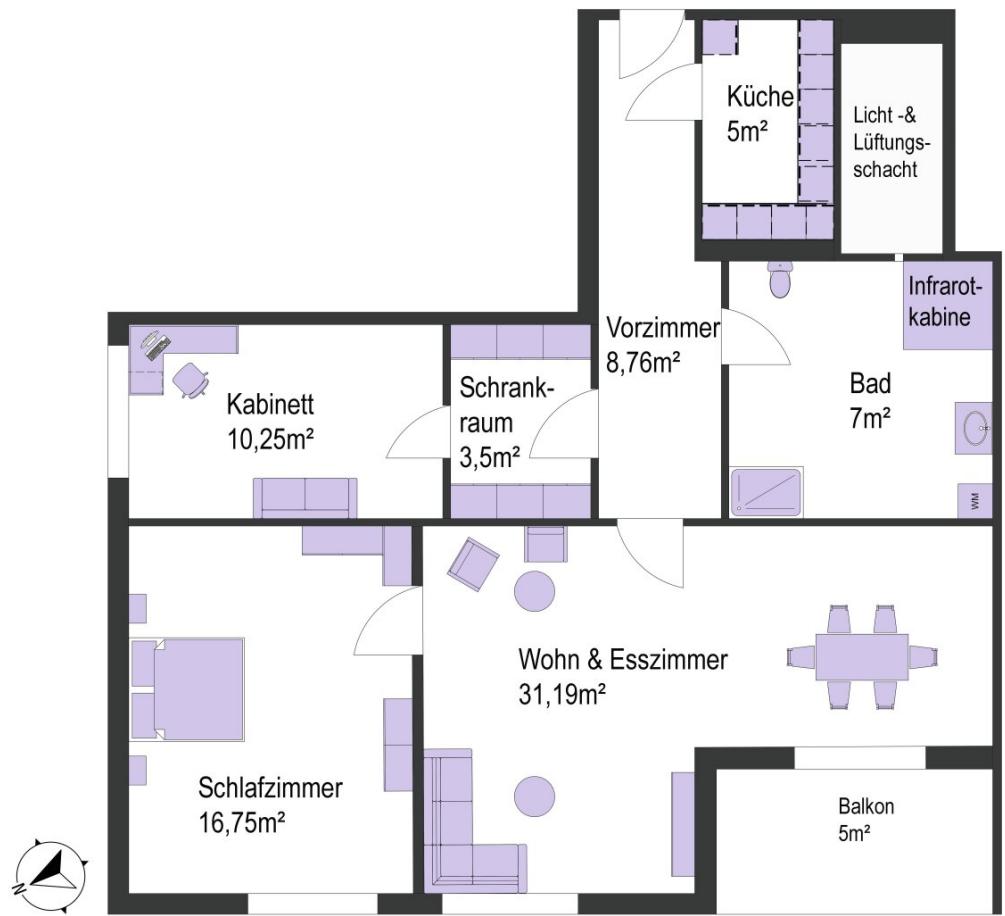












# Objektbeschreibung

**STILVOLL WOHNEN ZWISCHEN STEPHANSPLATZ UND DONAUKANAL**

**AUSSERGEWÖHNLICHES CITY LIVING IM HERZEN WIENS**

Inmitten der Wiener Innenstadt – nur wenige Schritte vom **Schwedenplatz** entfernt – präsentiert sich diese Wohnung als **urbanes Zuhause mit Charakter, durchdachter Raumaufteilung** und einem **unverwechselbaren Charme**, der in dieser Lage selten geworden ist. Eine **gelungene Symbiose** aus pulsierendem Stadtleben und persönlicher **Rückzugsoase** – für alle, die das Besondere suchen. Genießen Sie gleich diesen [Rundgang](#) für einen ersten Eindruck!

Bequem mit dem Lift erreichbar, liegt diese Wohnung im **6. Stock** einer **gepflegten Wohnhausanlage**. Vom Vorraum aus sind sowohl das **Kabinett mit Schrankraum**, das **großzügige Wohnzimmer mit Essbereich**, die **separate Küche** als auch das **Badezimmer** zentral begehbar. Das zweite **Schlafzimmer** befindet sich im hinteren Bereich der Wohnung und ist direkt an das Wohnzimmer angeschlossen.

Ein **besonderes Highlight** ist der **Balkon im 6. Liftstock** – ein echter *place to be*, der dank seiner Ausrichtung einen stimmungsvollen Blick auf die **lebendige Rotenturmstraße** bietet und das **Stadtgefühl** unmittelbar spürbar macht.

Ein weiterer Hingucker: das **großzügige Wellness-Badezimmer** im eleganten Rosa-Marmor-Design, ausgestattet mit Dusche, WC, Bidet, Waschmaschinenanschluss und einer **Infrarotkabine**.

Beheizt wird mittels **Zentralheizung**, die monatlichen Kosten belaufen sich derzeit auf €115,81 + 20% Ust.

Anleger können im Falle einer Vermietung von einem freien Mietzins ausgehen (RBG 1971).

**FAZIT:** Die Lage verbindet **Wiener Lebensart** mit **kosmopolitischem Flair** und zählt zu den **erlesensten Adressen** der Stadt. Ideal für Paare, Singles oder City-Liebhaber, die mitten im Geschehen wohnen wollen – und trotzdem ihren persönlichen Ruhepol in den eigenen vier Wänden genießen möchten. Auch eignet sich diese Immobilie hervorragend als **Anlageobjekt in Premiumlage** oder als Zweitwohnsitz.

**Habe ich Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfragen!**

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

## DATEN IM ÜBERBLICK

- Wohnnutzfläche ca. 83m<sup>2</sup>
- 3 Zimmer
- Balkon ca. 5m<sup>2</sup>
- 6. Liftstock
- Sep. Küche
- Badezimmer mit DU/WC und Infrarotkabine
- Zentralheizung
- Ab sofort beziehbar

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
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