

**Traumhafte DG-Wohnung am Parkring in 1010 Wien mit
211m² zzgl. Terrasse**



**SULEK
IMMOBILIEN**

Objektnummer: 26123

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1937
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	211,59 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 103,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,57
Gesamtmiete	3.790,71 €
Kaltmiete (netto)	2.942,34 €
Kaltmiete	3.446,10 €
Betriebskosten:	460,60 €
USt.:	344,61 €
Provisionsangabe:	

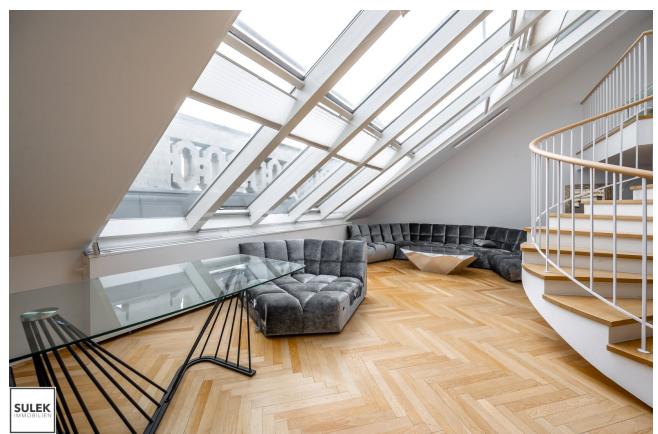
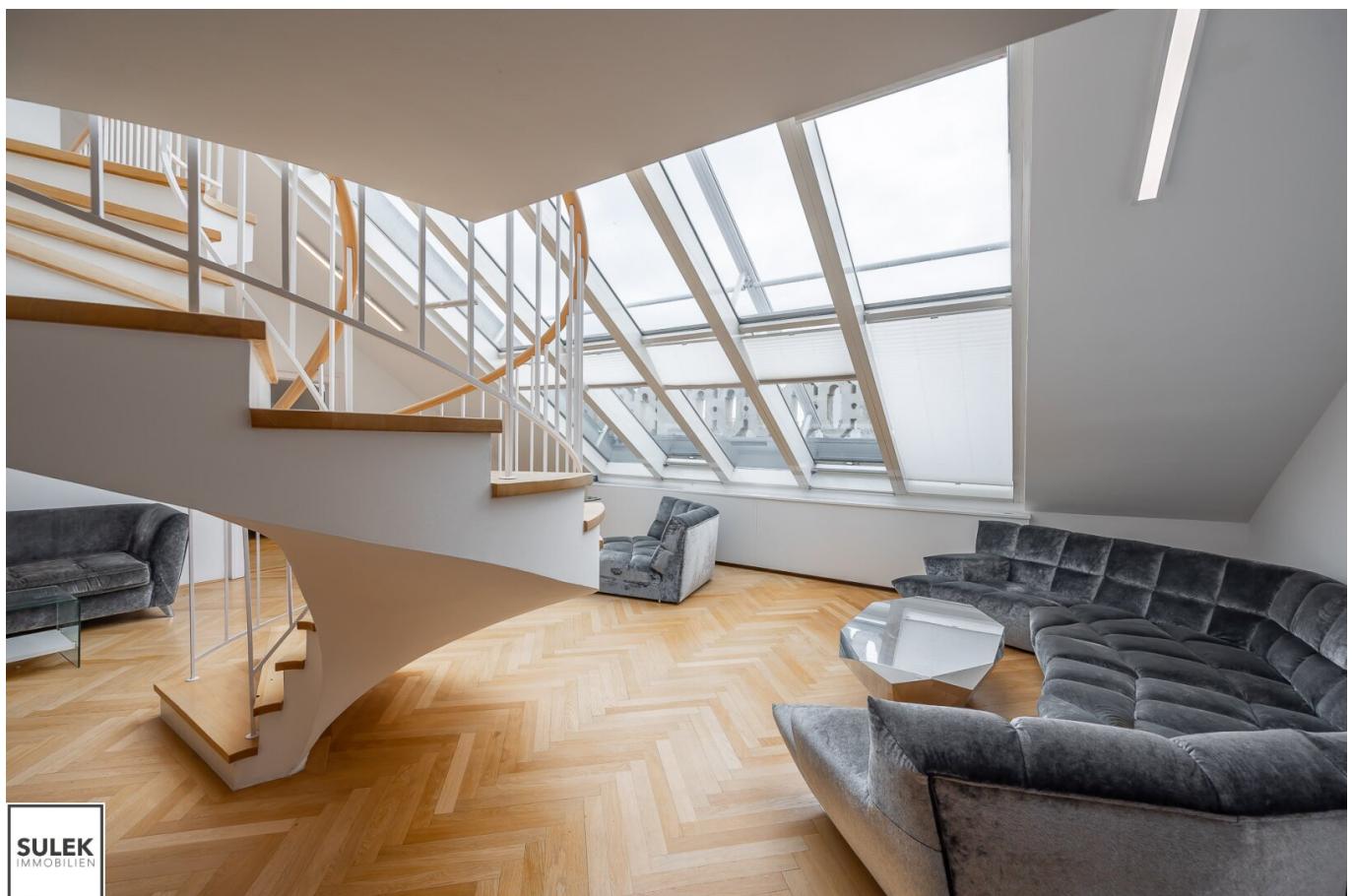
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Philipp Renner

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH







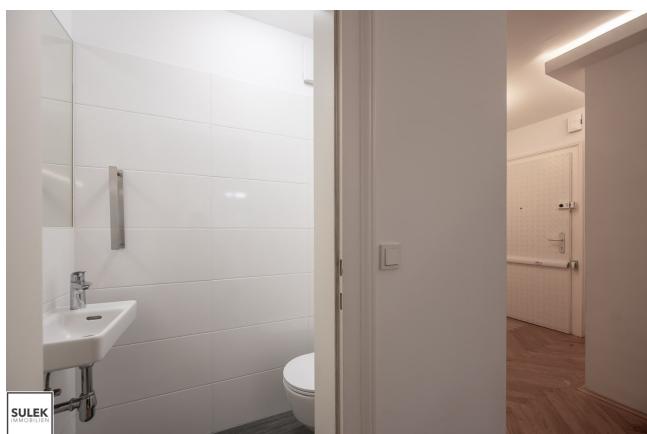
SULEK
IMMOBILIEN

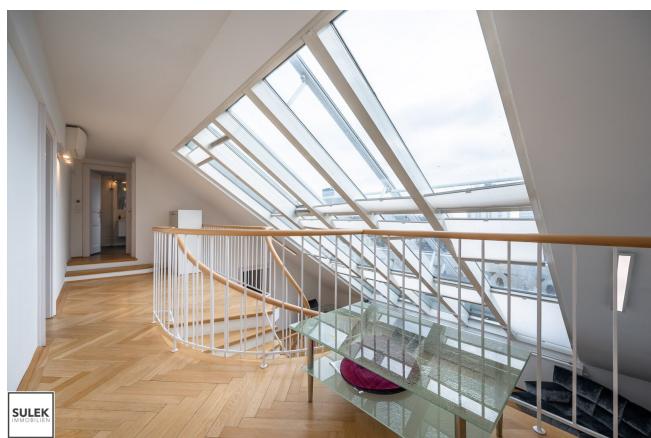


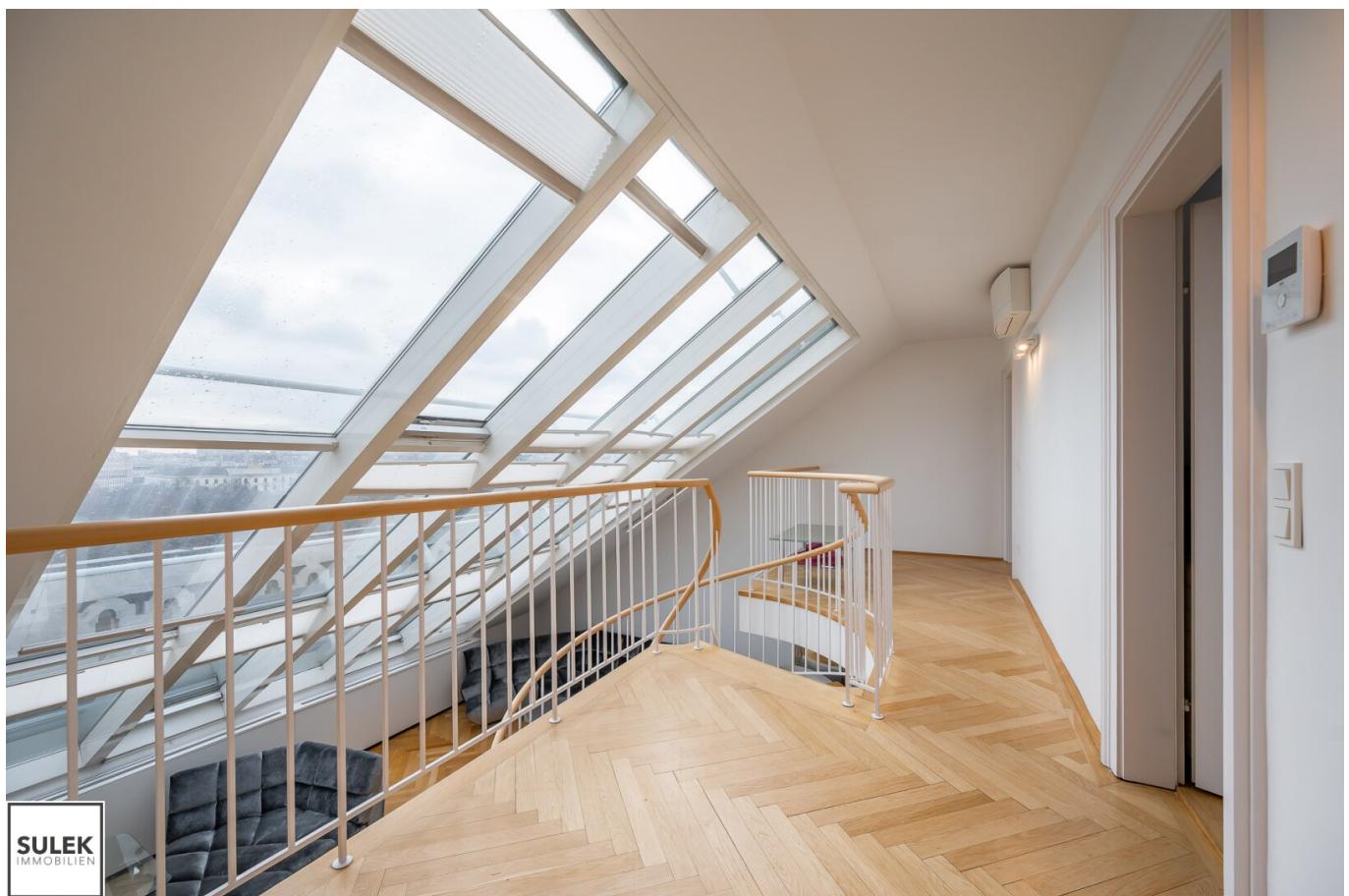
SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN





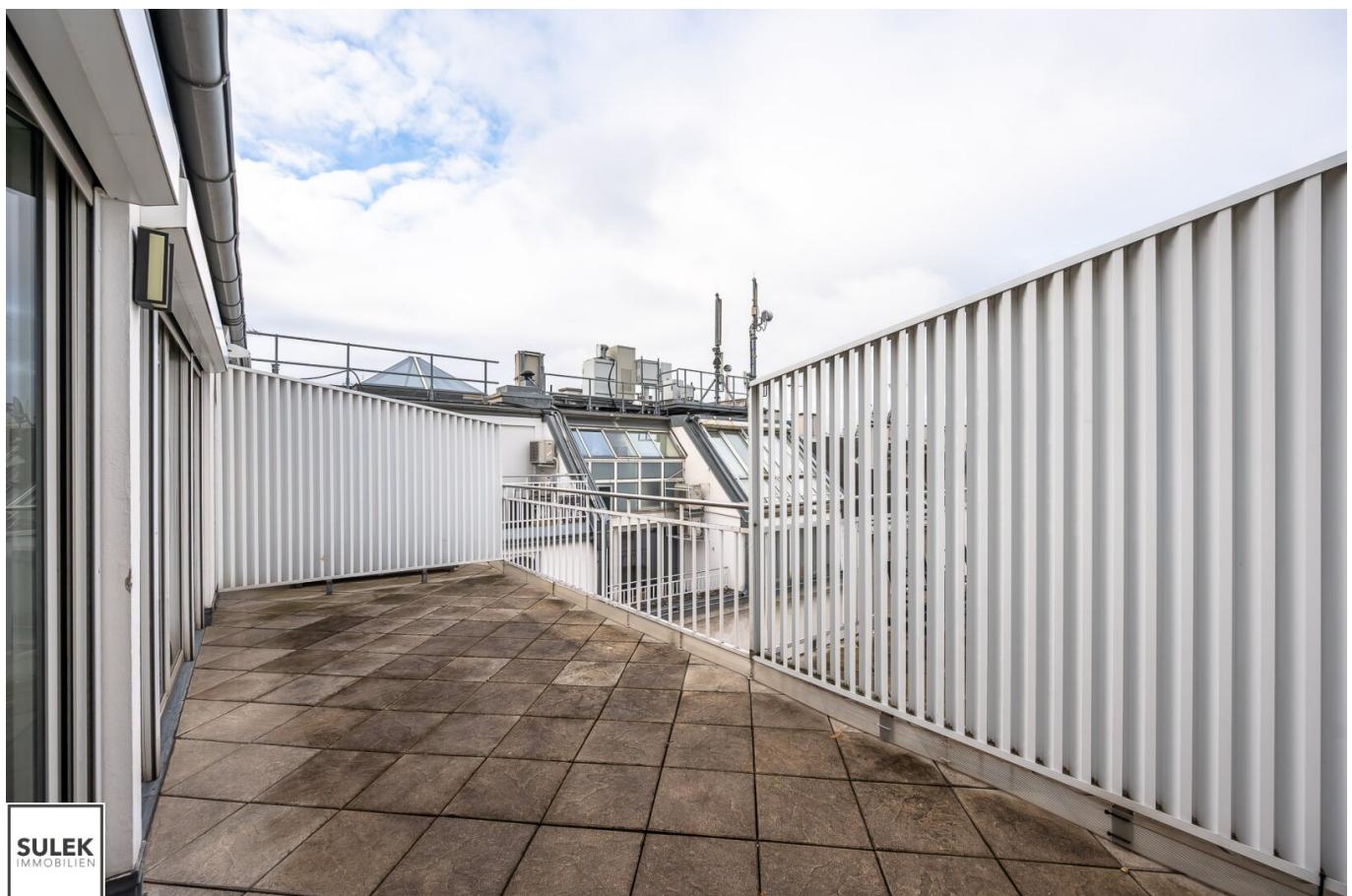


SULEK
IMMOBILIEN

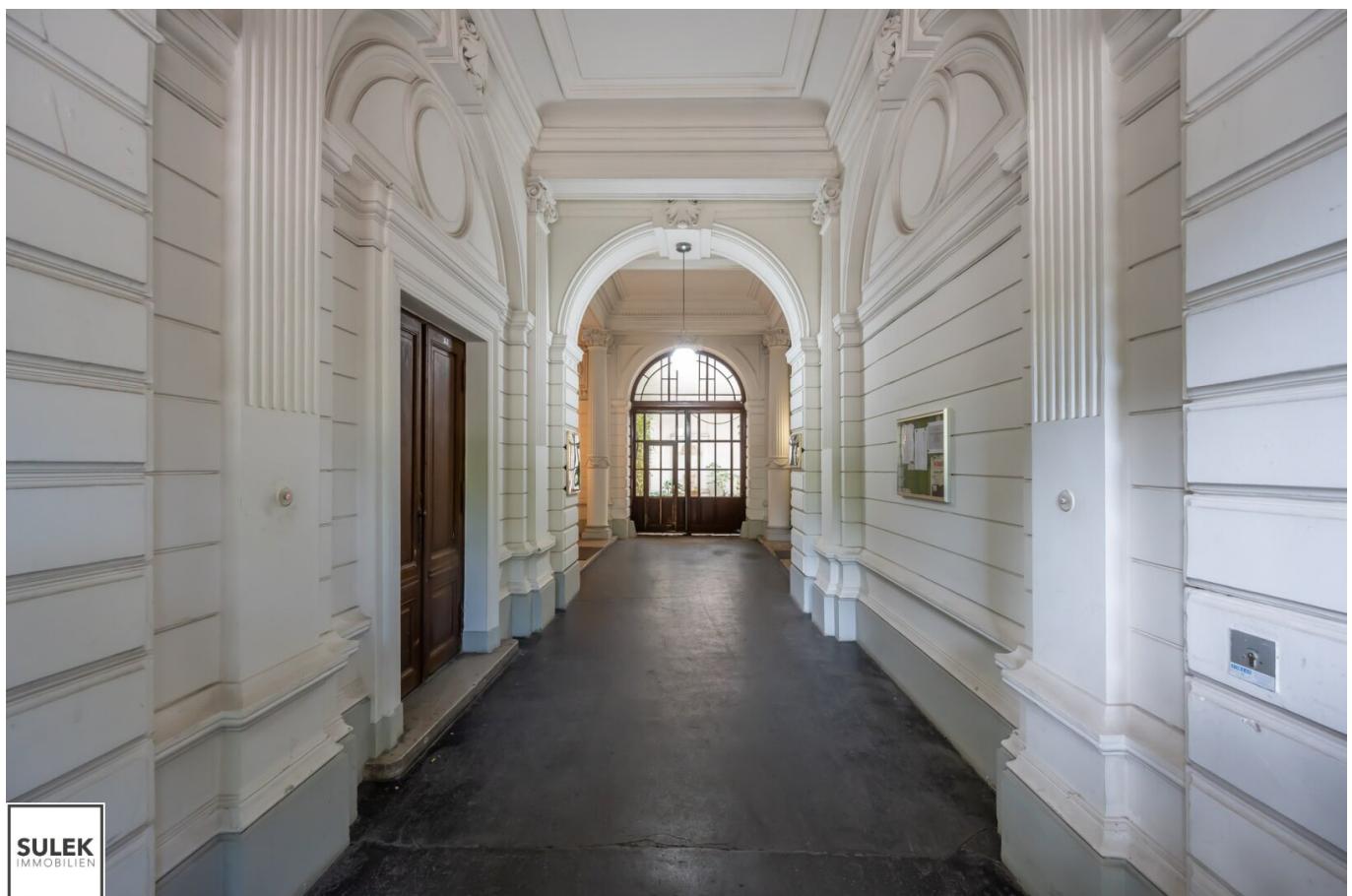


SULEK
IMMOBILIEN



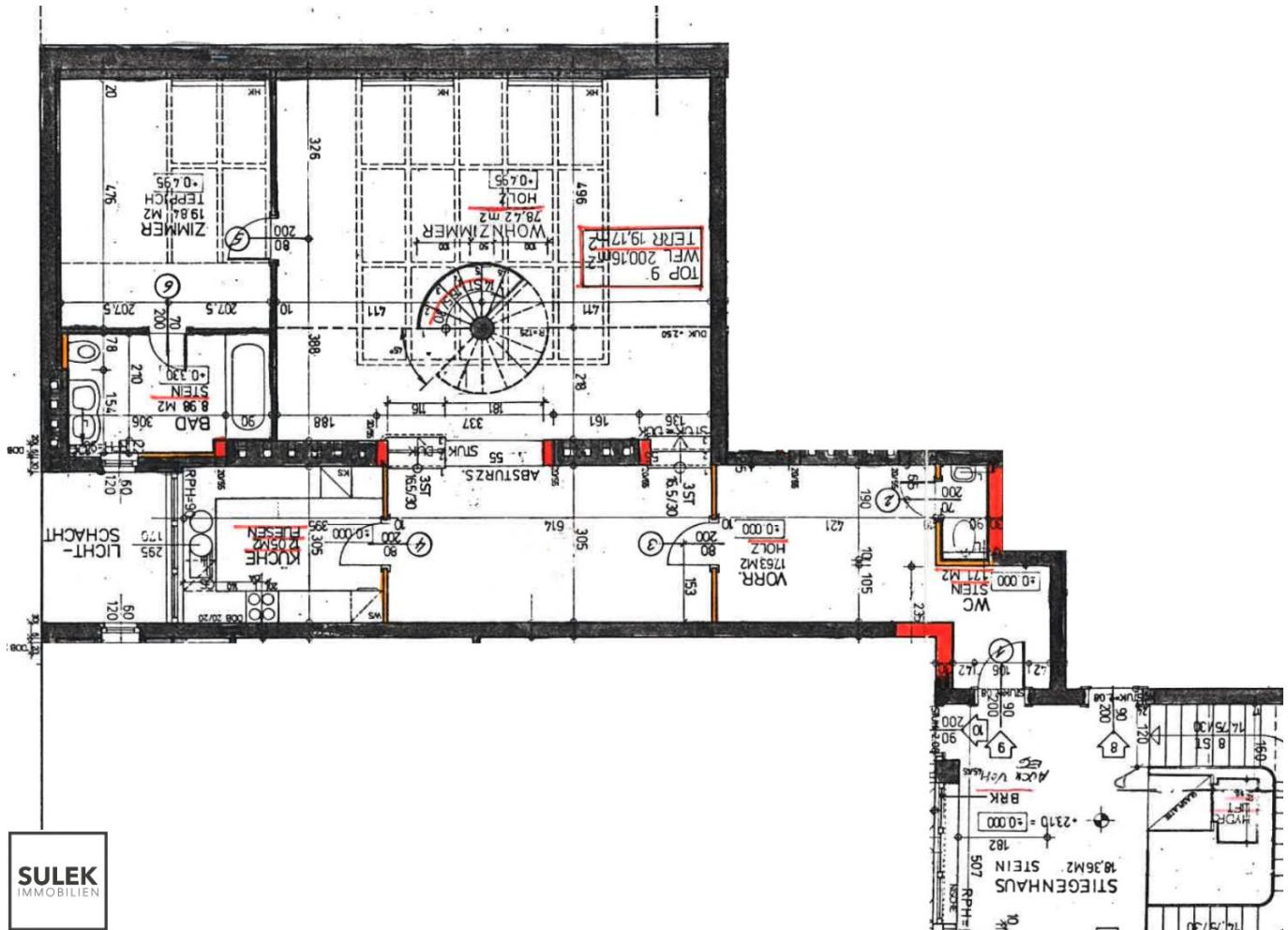




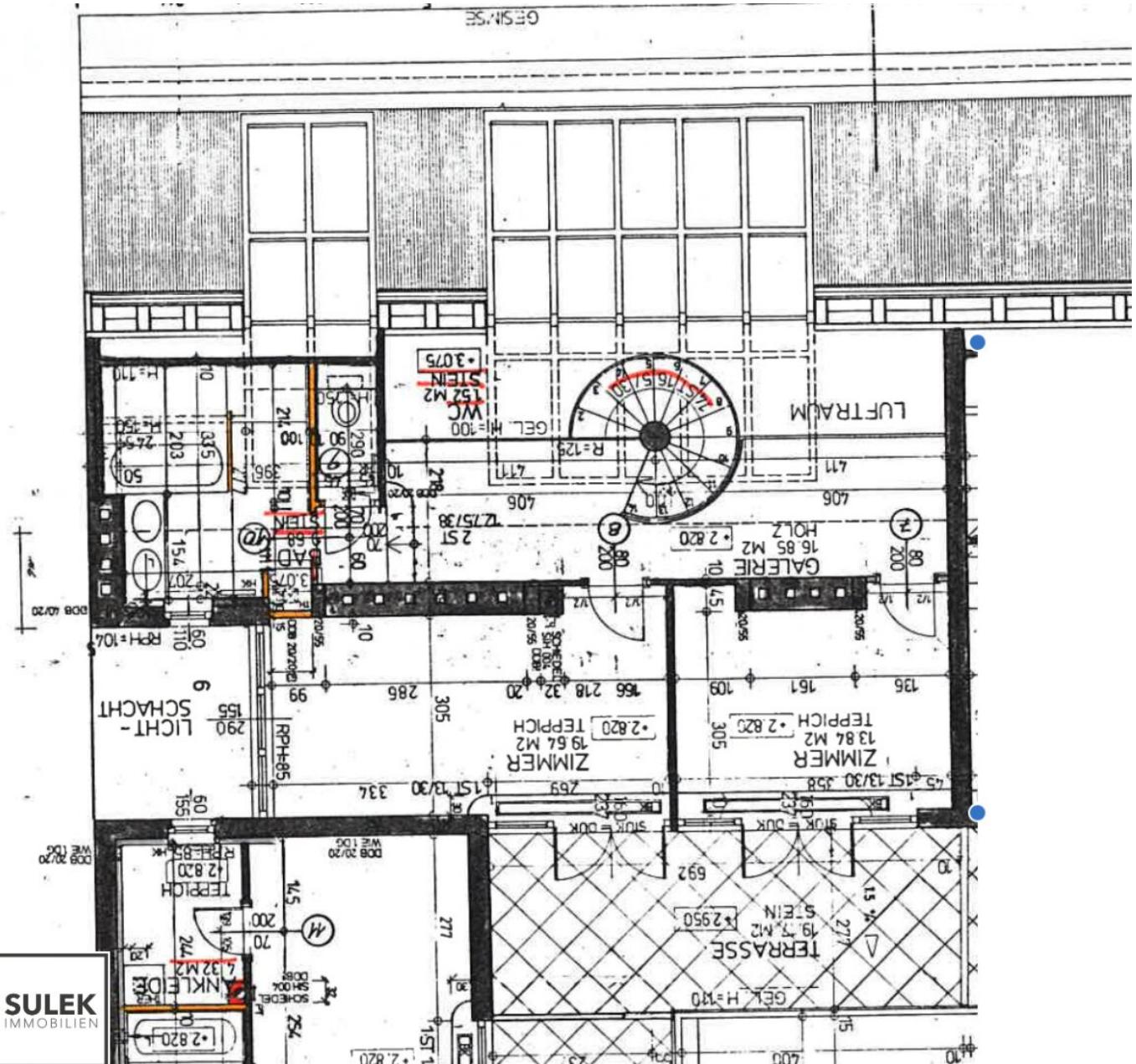


SULEK
IMMOBILIEN





SULEK
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Liebe Wohnungssuchende!

Sofern Sie eine Besichtigung wünschen, füllen Sie bitte das Formular unter folgendem Link aus:

www.sulek.immobilien/besichtigung (bitte Philipp Renner auswählen!). Da die Wohnung derzeit noch bewohnt wird, melden wir uns nach Absprache mit den aktuellen Mieter:innen, verlässlich zur Terminvereinbarung.

Wenn Sie einen Besichtigungstermin wünschen, teilen Sie uns bitte im Vorfeld folgendes mit:

- **Einzugsdatum:** Wann ist Ihr gewünschter Einzugstermin?
- **Haushaltsgröße:** Wie viele Personen möchten einziehen?
- **Haushaltsnettoeinkommen:** Was machen Sie beruflich?

Herzlichen Dank!

HINWEIS: Bei Interesse können die auf den Bildern ersichtlichen, hochwertigen Möbel (BRETZ) vom derzeitigen Mieter abgelöst werden!

Highlights der Wohnung:

- **rd. 212m² Wohnfläche:** Die Wohnung bietet viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und erfüllt alle Bedürfnisse einer anspruchsvollen Lebensweise.
- **Highlight:** 19m² Terrasse mit Blick über die Innenstadt
- **Hochwertige Ausstattung:** Jeder Raum wurde mit Liebe zum Detail gestaltet und mit hochwertigen Materialien ausgestattet, um ein stilvolles und komfortables Wohnen zu gewährleisten.
- **Helle und lichtdurchflutete Räume:** Große Fensterfronten sorgen für ein helles Ambiente und bieten eine herrliche Aussicht auf die Umgebung.
- **Zentrale Lage:** Die Immobilie befindet sich direkt am bezaubernden Parkring im Herzen Wiens. Zahlreiche Cafés, Restaurants, Geschäfte und kulturelle Einrichtungen

sind in unmittelbarer Nähe und sorgen für ein lebendiges und abwechslungsreiches Lebensumfeld.

- **Verkehrsanbindung:** Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, sodass Sie schnell und bequem in alle Teile der Stadt gelangen.
- **Sicherheit und Privatsphäre:** Die Wohnung befindet sich in einem repräsentativen Gebäude mit Sicherheitsdienst, der für Ihre Sicherheit und Privatsphäre sorgt.

Raumaufteilung:

1. Dachgeschoss:

- großzügiger Eingangsbereich und weiterführendes Vorzimmer
- Gäste-WC mit Handwaschbecken
- separate, voll ausgestattete Küche
- eindrucksvolles Wohnzimmer mit großer Glasfront
- ein Schlafzimmer mit daran anschließendem Badezimmer
- natürlich belichtetes Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch und WC

2. Dachgeschoss:

- wunderschöne Galerie
- zwei weitere Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse
- separates WC
- Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken

Lage / Infrastruktur.

Die perfekte Innenstadt-Lage spricht für sich selbst: Am Parkring, in unmittelbarer Nähe des Stadtparks gelegen, bietet diese Wohnung eine unverwechselbare Lage mit perfekter Infrastruktur. In nur 10 Minuten Gehzeit erreichen Sie den Stephansplatz mit unterschiedlichen kulinarischen Spezialitätenläden, extravaganten Restaurants und einer schier unendlichen Zahl an Einkaufsmöglichkeiten.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist über den nur 450 Meter entfernten Bahnhof "**Wien-Mitte**" mit den Linien U3 & U4, diversen Schnellbahnenlinien und lokale Autobuslinien gegeben. Weiters befindet sich vor der Haustüre der Liegenschaft die Station "**Stubentor**" an welcher die **U-Bahn-Linie U3** und die Straßenbahn-Linie **2** hält.

Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um

Anfrage über das [Kontaktformular](#) und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge.

Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf die Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Weiteres weisen wir auf ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis hin. Festgehalten wird, dass unser Maklerunternehmen gem. §17 MaklerG einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap