

**Herrschaftliche Luxuswohnung nahe Stephansplatz -  
teilmöbliert oder unmöbliert zum Sofortbezug (!)**



**Objektnummer: 982**

**Eine Immobilie von Matthias Schiffer Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien, Innere Stadt
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 100,63 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,00
<b>Gesamtmiete</b>	4.280,30 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.950,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.490,60 €
<b>Betriebskosten:</b>	469,20 €
<b>Heizkosten:</b>	367,20 €
<b>USt.:</b>	422,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

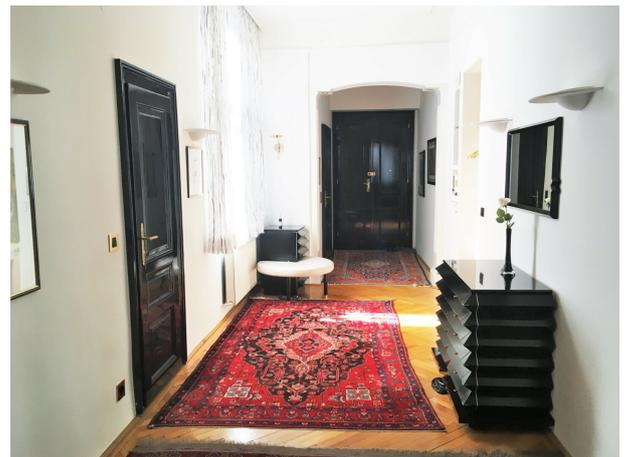
## Ihr Ansprechpartner



**Matthias Schiffer**

Matthias Schiffer Immobilientreuhand GmbH  
Wächtergasse 1/M/11  
1010 Wien







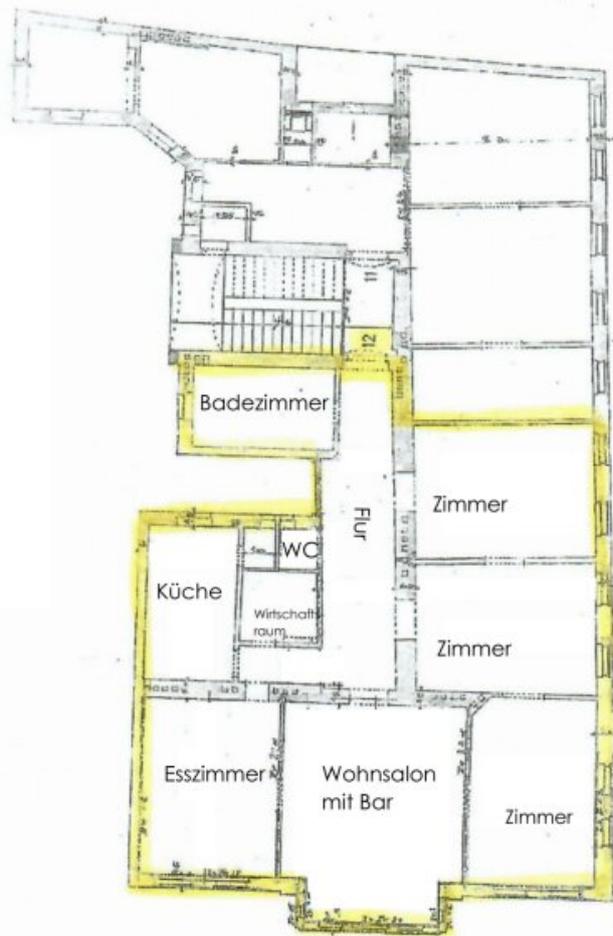








4. STOCK



## Objektbeschreibung

**Sie suchen eine herrschaftliche, luxuriöse Altbauwohnung direkt im Herzen von Wien?**

Dann wird Sie diese besondere Wohnung **in unmittelbarer Nähe zum Stephansdom** begeistern.

Die **200m<sup>2</sup>** große **5-Zimmerwohnung** bietet Ihnen Wohnkomfort auf höchstem Niveau und liegt im **4. Liftstock** eines **prächtigen Wiener Stadthauses** im 1. Wiener Gemeindebezirk.

Aufgrund der absolut **zentralen Lage** verfügt die **repräsentative Wohnung** über die **hervorragende Infrastruktur der Inneren Stadt**, sowie über eine **sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung**.

Die gegenständliche Wohnung kann **teilmöbliert oder unmöbliert** angemietet werden und steht **ab sofort** zur Verfügung.

**Hohe Räume, gepflegte Parkettböden, Stuck, hochwertige Designer- und Maßmöbel, zahlreiche Teppiche**, sowie das **großzügige Marmorbadezimmer** geben dieser herrschaftlichen Altbauwohnung ihr **besonderes Flair**.

**Die Wohnung gliedert sich wie folgt:**

- großzügiges Vorzimmer
- Marmorbadezimmer mit 2 Waschtischen, 1 Dusche, sowie einer Whirlpool-Badewanne
- WC
- Wohnsalon möbliert mit prächtigem Kachelofen und stylischer Bar
- Esszimmer möbliert
- Zimmer unmöbliert
- Zimmer unmöbliert

- Zimmer unmöbliert
- großzügige Wohnküche möbliert
- Wirtschaftsraum und Speis

Die Versorgung mit Heizung und Warmwasser erfolgt über eine **Hauszentralheizungsanlage**. Die monatlichen **Kosten für Heizung und Warmwasserbeträgen** betragen **€ 367,20 netto bzw. 440,64 brutto** und werden monatlich von der Hausverwaltung im Rahmen der Mietvorschreibung eingehoben.

Die **Kaltmiete** beträgt pro Monat **€ 3.839,66**. Die **Warmmiete** beträgt pro Monat **€ 4.280,30**.

**Die Wohnung wird teilmöbliert oder unmöbliert befristet auf 5 Jahre vermietet und steht ab sofort für Sie zur Verfügung.**

**Wir sehen Ihrer geschätzten Kontaktaufnahme mit Interesse entgegen und freuen uns Ihnen diese besondere Wohnung persönlich präsentieren zu dürfen.**

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 <1.000m

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