

**Exklusives Wohnen im Herzen Wiens - Luxuriöse  
Wohnung mit 4 Zimmern, Garage und hochwertiger  
Ausstattung**



**Objektnummer: 4356/177**

**Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1865
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	266,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Keller:</b>	4,08 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 74,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,44
<b>Gesamtmiete</b>	15.950,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	14.500,00 €
<b>Kaltmiete</b>	14.500,00 €
<b>USt.:</b>	1.450,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

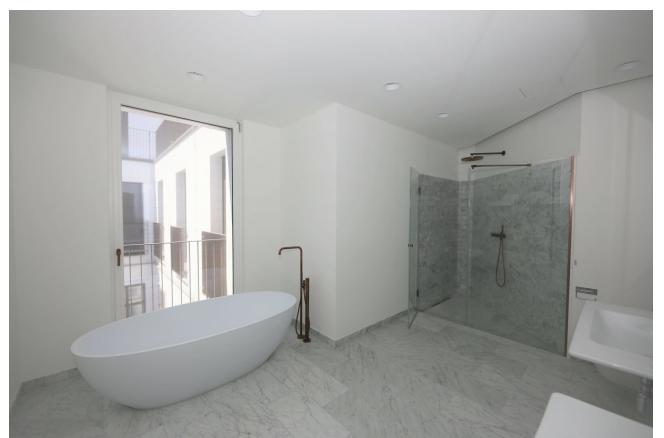
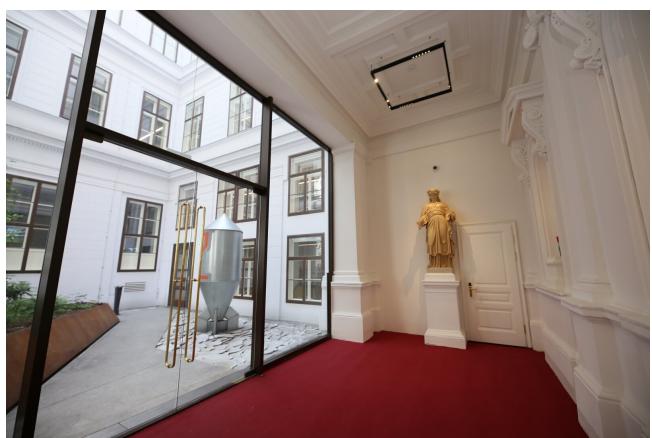
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

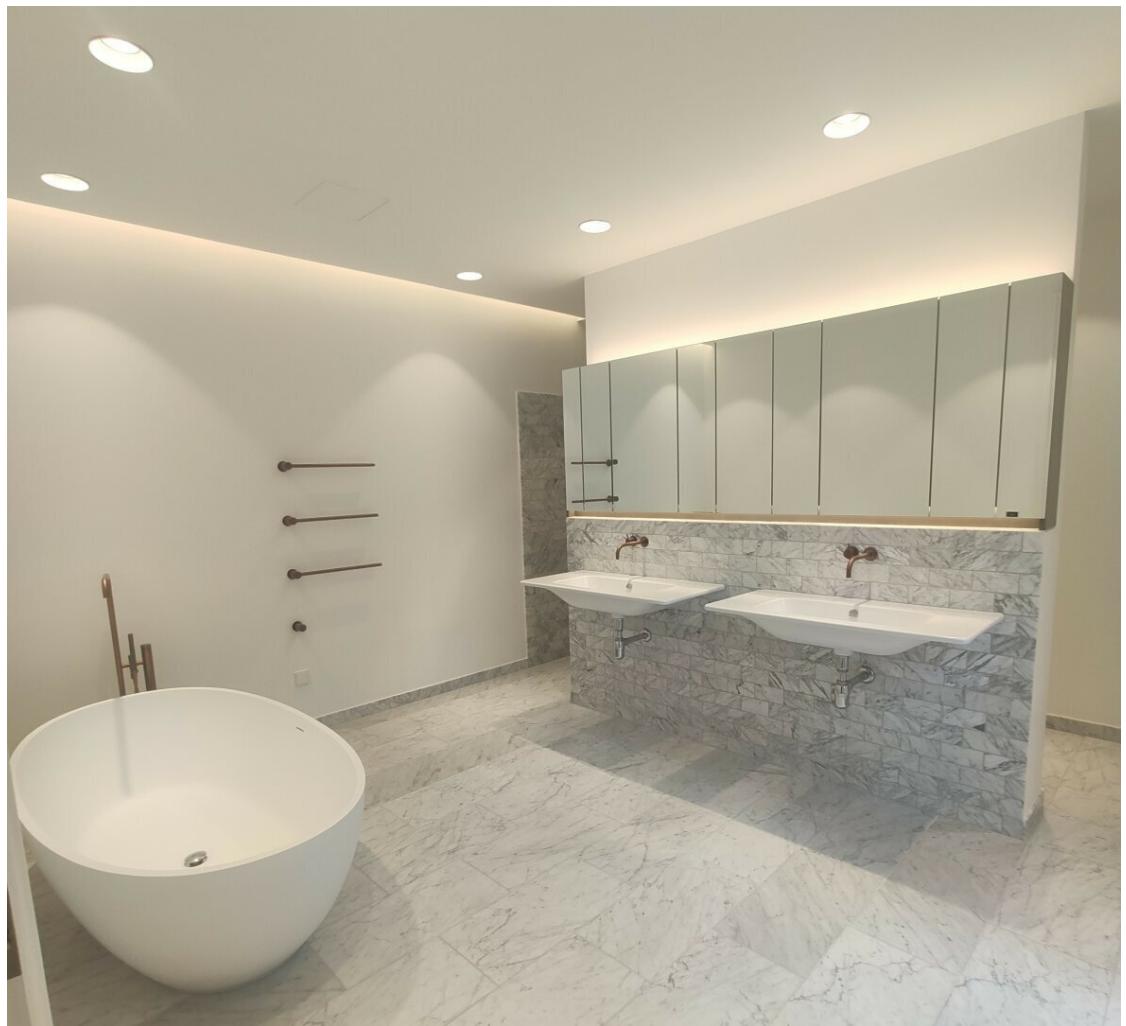


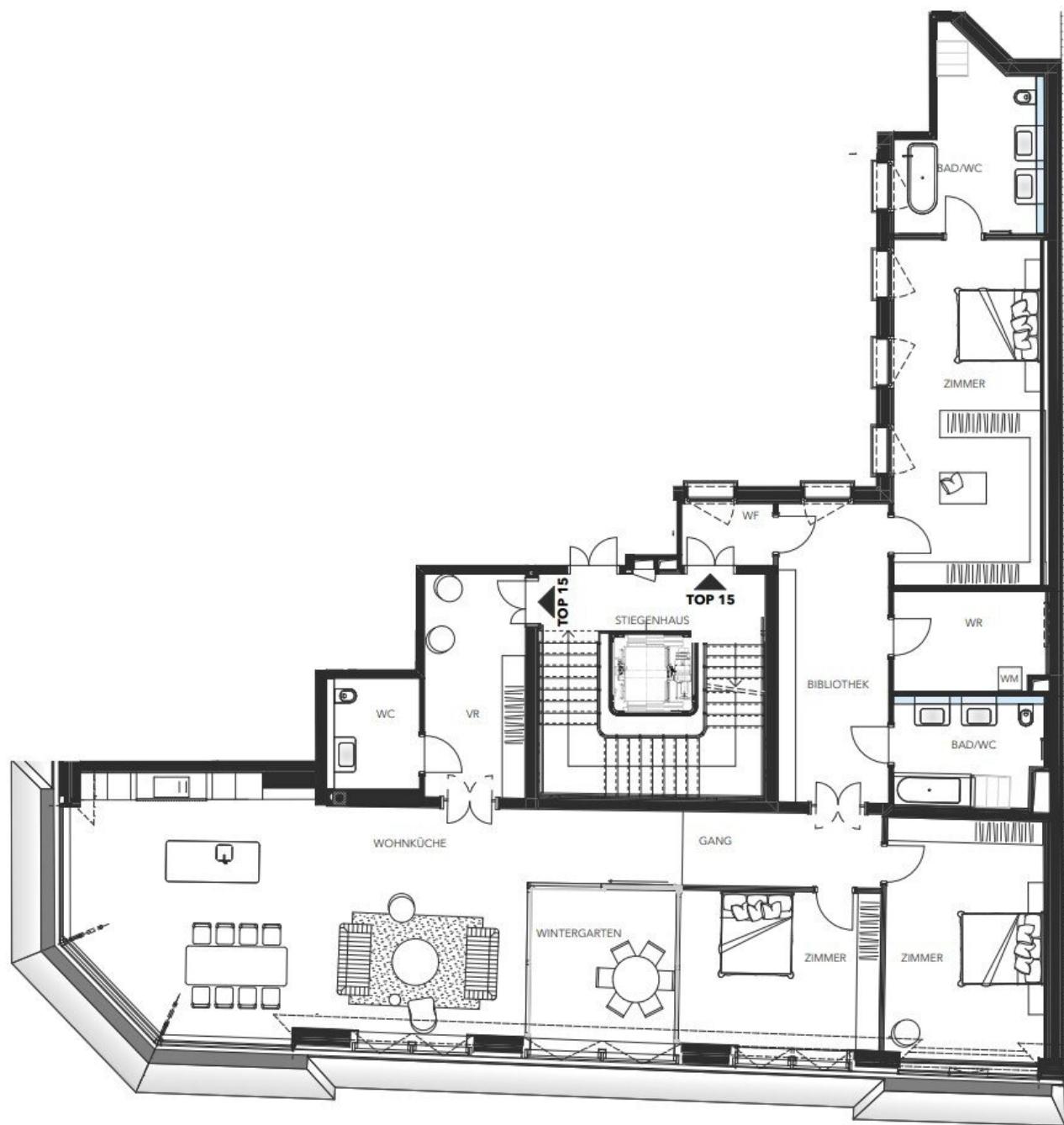
**Bruno Franz**

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH  
Eßlinggasse 7/5









# Objektbeschreibung

Ein imposantes Beispiel der Gründerzeitarchitektur, befindet sich im Zentrum Wiens, einer Stadt, die international als eine der lebenswertesten Städte gilt. Das Gebäude wurde 1869 nach den visionären Plänen von Carl Tietz errichtet und zeichnet sich durch seinen zeitlosen Charme aus.

Die sorgfältige Erhaltung und Handwerkskunst, die bei der Revitalisierung und Renovierung angewandt wurden, stellen sicher, dass der wertvolle Originalbestand respektiert und bewahrt wurde. Das Ergebnis ist eine Wohnung von unvergleichlicher Qualität und Eleganz.

Die Aufteilung der Räumlichkeiten gestaltet sich wie folgt:

- Ein großzügiges Vorzimmer von 14,97 m<sup>2</sup> begrüßt die Bewohner.
- Ein stilvolles Gäste-WC von 6,27 m<sup>2</sup> vervollständigt den Eingangsbereich.
- Das Wohnzimmer mit integrierter Küche erstreckt sich über 70,73 m<sup>2</sup> und lädt zu gesellschaftlichen Zusammenkünften ein.
- Ein 14,17 m<sup>2</sup> großer Wintergarten kann als Kabinett oder als intimer Rückzugsort genutzt werden.
- Zwei geräumige Schlafzimmer von 20,57 m<sup>2</sup> und 25,38 m<sup>2</sup> bieten erholsamen Schlaf und Privatsphäre.
- Ein 21,89 m<sup>2</sup> großer Raum, der sowohl als Bibliothek als auch als Flur genutzt werden kann, rundet das Raumangebot ab.
- Das Badezimmer, das mit einer Badewanne und einem WC ausgestattet ist, verfügt über eine großzügige Fläche von 9,84 m<sup>2</sup>.
- Ein praktischer Waschraum mit einer Fläche von 9,95 m<sup>2</sup> steht ebenfalls zur Verfügung.

- Das Masterschlafzimmer verfügt über eine Fläche von 33,74 m<sup>2</sup> und ein privates Badezimmer mit einer Fläche von 14,57 m<sup>2</sup>, das mit einer Badewanne, einem WC und einer Dusche ausgestattet ist.

## **Highlights:**

Großzügige Wohnfläche: Mit einer Fläche von ca. 266 m<sup>2</sup> bietet das Objekt ausreichend Raum für die Verwirklichung individueller Wohnideen.

Die hohe Decke und die großen Fenster schaffen eine helle und einladende Atmosphäre. Ein Weinkeller ist ebenfalls vorhanden, sodass die Bewohner erlesene Weine genießen können. Eine Tiefgarage bietet die Möglichkeit, das Auto sicher und bequem unterzubringen.

Die Lage ist unschlagbar. Umgeben von Kunst und Philosophie, leben Sie im Herzen des Kärntner-Viertels und sind in nur sechs Gehminuten in der Wiener Oper.

Die Kärntnerstraße, Wiens Hauptgeschäftsstraße, und die umliegenden Straßen bieten erstklassige Einkaufsmöglichkeiten. Die Schellinggasse, Kantgasse, Hegelgasse und Fichtegasse bilden die Philosophenecke des Viertels, in der einst bedeutende Denker die Welt in ihrer Gesamtheit verstanden und beschrieben. Ein Spaziergang durch dieses Viertel, dessen Gebäude in prächtigem Zustand sind, regt zum Nachdenken über die Macht der menschlichen Vernunft und ihre Beziehung zum Absoluten an.

Für Fragen und Terminvereinbarungen bitten wir Sie **Herrn Bruno Franz** unter **+43 664 3553 790** oder **+43 660 245 44 57** zu kontaktieren

**+++ Bitte beachten Sie, dass wir ohne Angabe Ihrer Kontaktdaten, einschließlich Ihrer Telefonnummer, leider keine weiteren Informationen versenden können.**

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 Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

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

**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 <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap