

Top Lage & historischer Charme – Wohnen im Botschaftsviertel



Objektnummer: 30403091

Eine Immobilie von MPImmo

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schwindgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	83,73 m ²
Nutzfläche:	83,73 m ²
Gesamtfläche:	83,73 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	94,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,32
Gesamtmiete	1.520,00 €
Kaltmiete (netto)	1.214,66 €
Kaltmiete	1.381,82 €
Betriebskosten:	133,73 €
USt.:	138,18 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Lara Mähr



Mitglied des
immobilienring.at

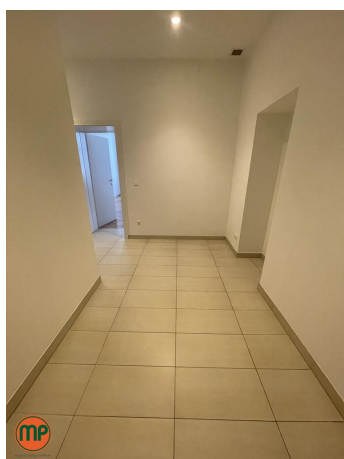
Mag. Pfeifer Immobilien
Arbeitergasse 33
1050 Wien

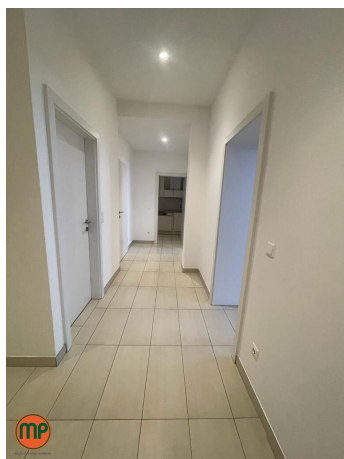
T 0043 1 595 15 80
H 0043 664 22 39 45
F 0043 1 595 11 70

Gerne stehe ich Ihnen
zur Verfügung.

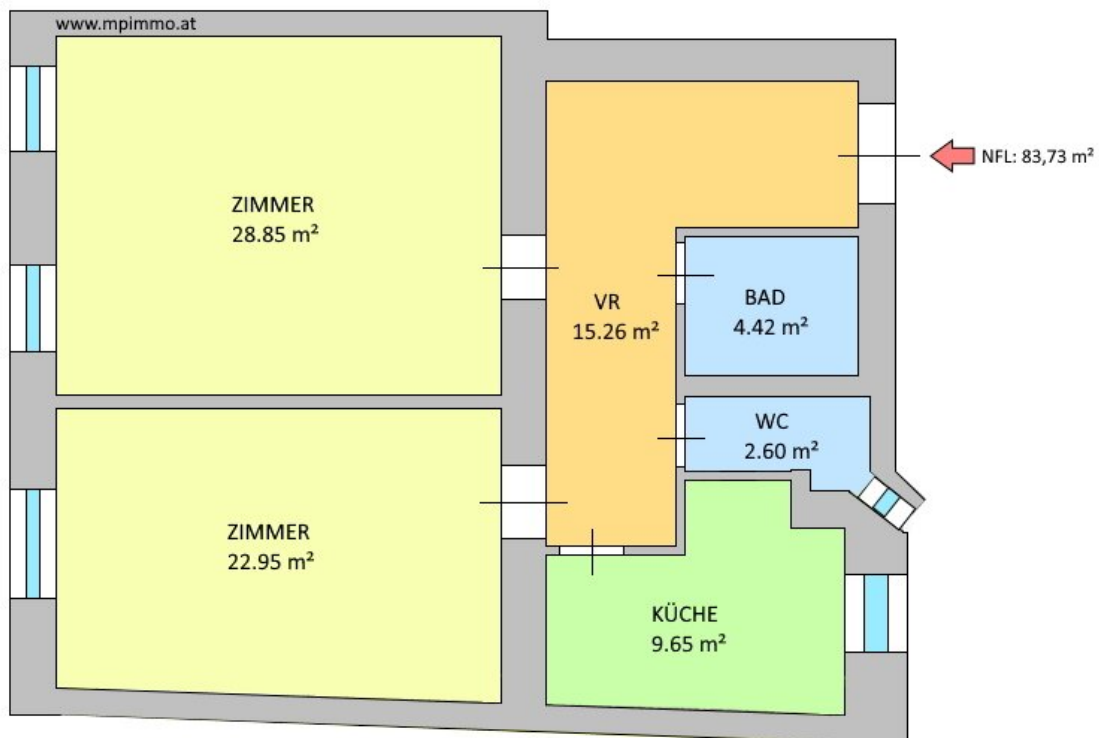


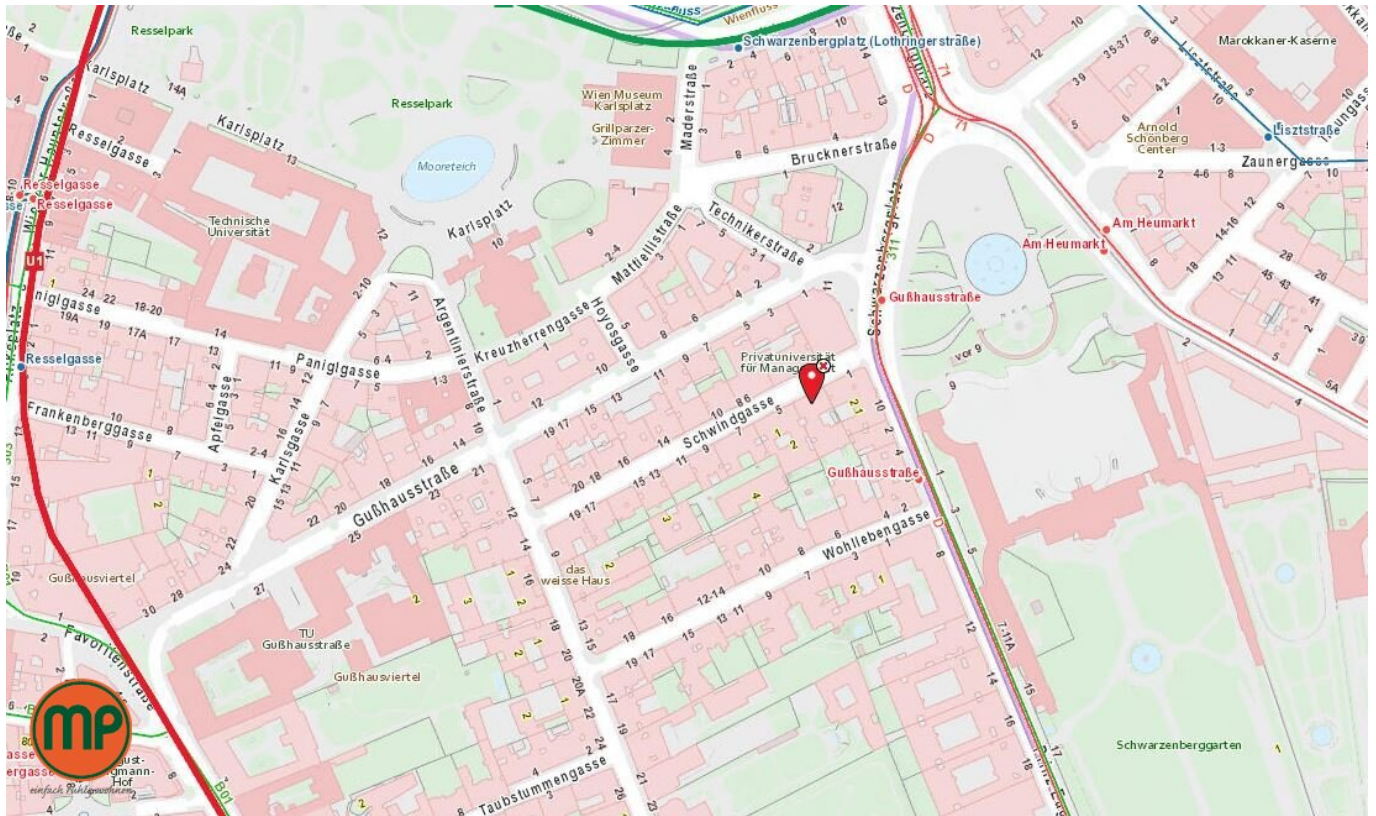
termin zur

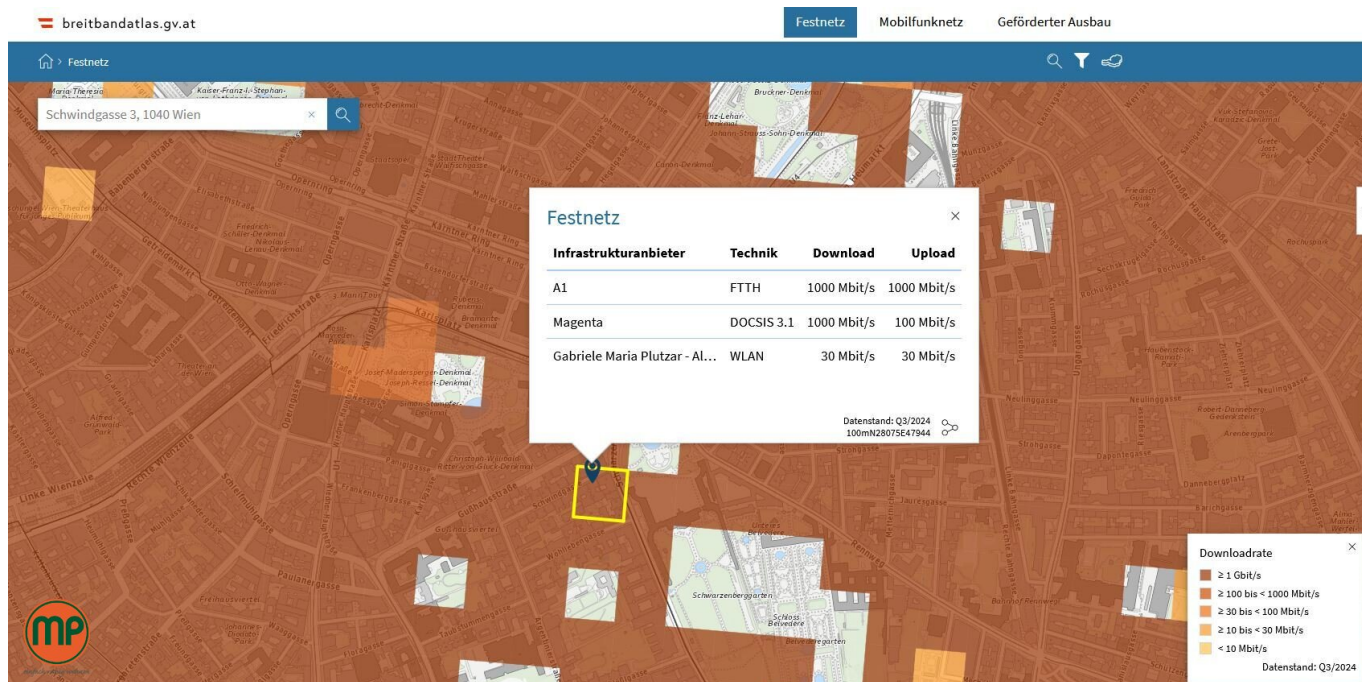




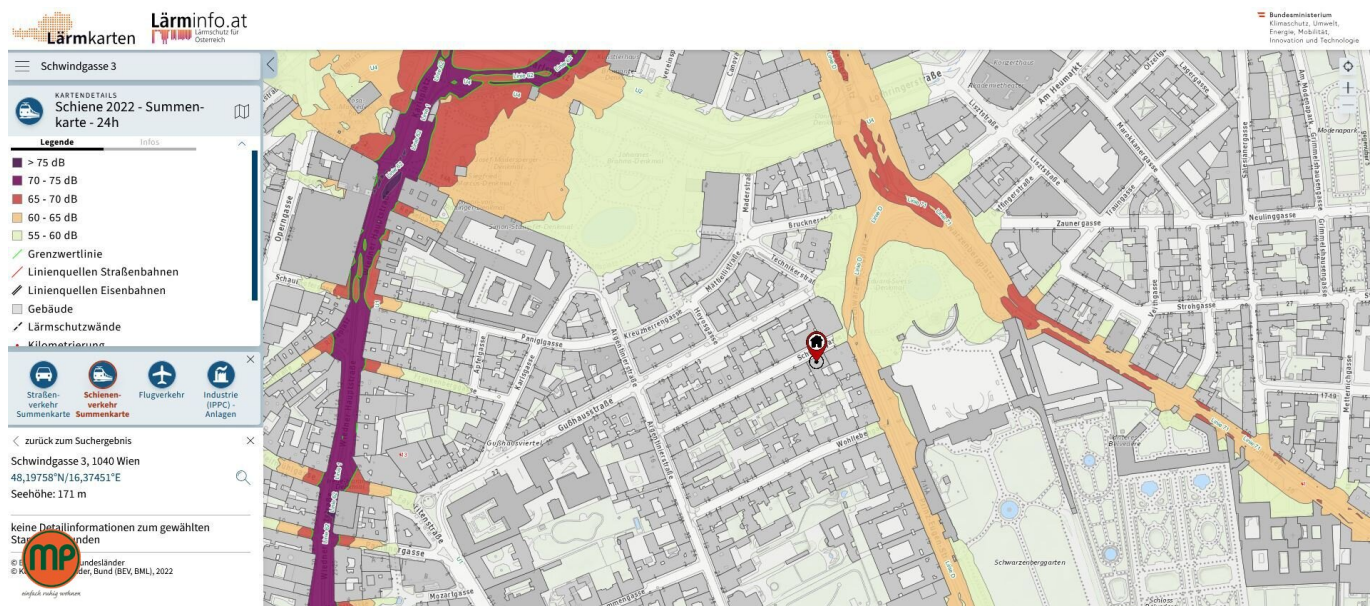


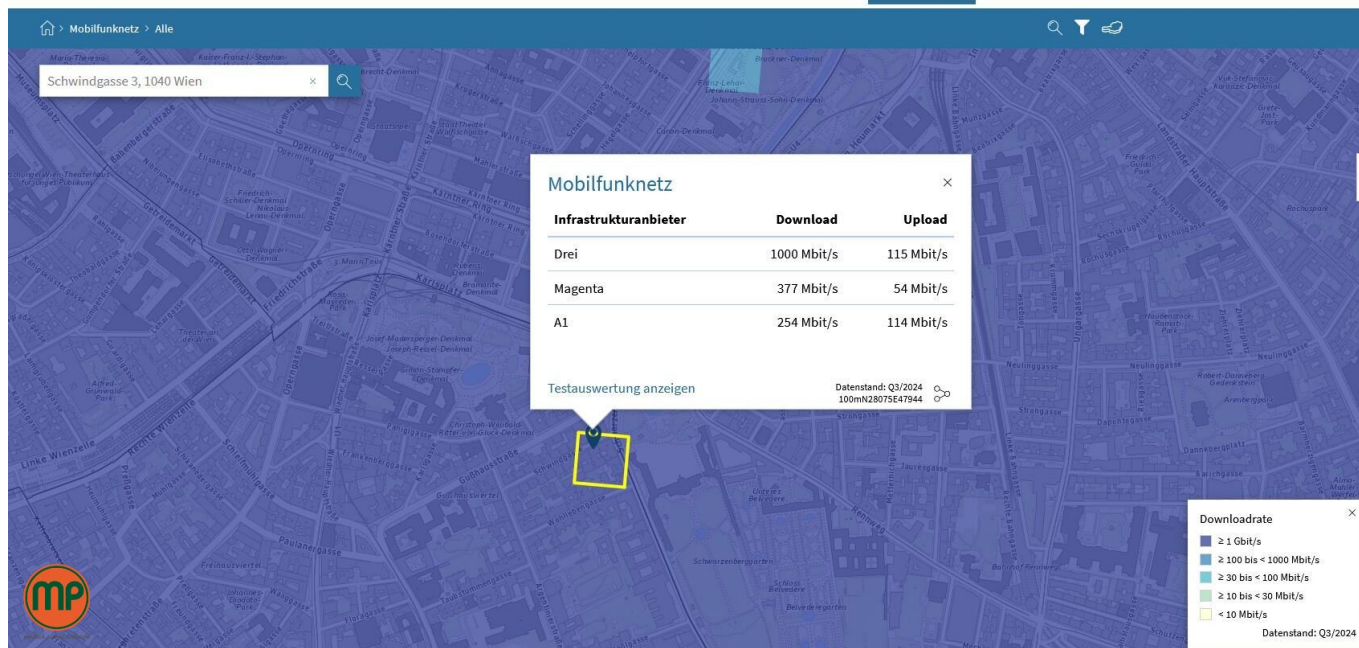












Objektbeschreibung

LAGE:

Mitten in einem der begehrtesten Viertel Wiens und in direkter Nähe zum ersten Bezirk liegt diese großzügige 2-Zimmer-Wohnung. Die kurze Distanz zum Karlsplatz sowie die lebendige Umgebung mit trendigen Geschäften in Wieden verleihen dieser Lage einen besonderen Reiz.

INFRASTRUKTUR:

Tauchen Sie ein in das Herz des 4. Wiener Gemeindebezirks. Umgeben von Botschaften verleiht diese exklusive Lage Ihrem Wohnraum eine besondere Eleganz und ein Hauch von diplomatischem Flair.

Nur wenige Schritte von Ihrer Haustür entfernt erwartet Sie der historische Schwarzenbergplatz, ein Ort voller kultureller Raffinesse und urbanem Charme. Die Straßenbahnlinie D bietet eine bequeme Verbindung zu den vielfältigen Facetten Wiens und öffnet die Tore zu einer reichen Palette an Erlebnissen.

Ein entspannter Spaziergang führt Sie zum Resselpark, Heimat der imposanten Karlskirche, dem renommierten Wien Museum und der Technischen Universität Wien – eine lebendige Verbindung von Geschichte und modernem Wissen an einem historischen Ort.

Von diesem zentralen Standpunkt aus haben Sie Zugang zu den U-Bahn-Linien U1 und U4, während die zukünftige Integration der U2 die hervorragende Anbindung noch weiter verbessert. Der belebte Karlsplatz und der majestätische Schwarzenbergplatz sind dabei nicht nur Verkehrsknotenpunkte, sondern auch pulsierende Zentren für Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle Erlebnisse und gastronomische Entdeckungen.

Genießen Sie die Vorzüge dieses begehrten Grätzls, das mit einer reichen Infrastruktur, vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten und einer faszinierenden Mischung aus Tradition und Innovation aufwartet. Diese Wohnung bietet nicht nur ein Zuhause, sondern auch einen Lebensstil.

AUSSTATTUNG:

Beim Betreten dieser exquisiten 2-Zimmer-Altbauwohnung im 2. Stockwerk entfaltet sich eine

beeindruckende Symbiose aus historischem Charme und modernem Wohnkomfort. Der stilvolle Eingangsbereich führt zentral in alle Räume und offenbart sofort die harmonische Verbindung von klassischen AltbauDetails mit zeitgemäßem Design.

Die großzügigen Wohnräume bestechen durch beeindruckende Raumhöhen, elegante Stuckverzierungen und edlen Fischgrätparkett, während große Fenster für ein lichtdurchflutetes, einladendes Ambiente sorgen. Die flexible Nutzung der Zimmer als Wohn- oder Schlafbereich macht diese Wohnung besonders attraktiv.

Die moderne, hochwertig ausgestattete Küche lädt zum Kochen und Genießen ein und fügt sich nahtlos in das stilvolle Gesamtbild ein. Ein weiteres Highlight ist das großzügige Badezimmer mit einer eleganten Badewanne und viel Platz. Das WC ist separat begehbar und unterstreicht die durchdachte Raumaufteilung.

Beheizt wird die Wohnung über eine effiziente Gas-Etagenheizung, die für wohlige Wärme sorgt.

Bitte beachten Sie, dass die Wohnung noch bis 01.04.2025 vermietet ist. Besichtigungen sind in Absprache mit den aktuellen Mietern möglich.

KONTAKT: [Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bei konkretem Interesse stellen wir Ihnen gerne Detailunterlagen zur Verfügung.](#)

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!

Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m



Mitglied des
immobilienring.at

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.