

Wohnen im Herzen Wiedens - 2 Zimmerwohnung für Stadtliebhaber



Objektnummer: 3040319
Eine Immobilie von MPImmo

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schwindgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	69,96 m ²
Nutzfläche:	69,96 m ²
Gesamtfläche:	69,96 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 94,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,32
Gesamtmiete	1.270,00 €
Kaltmiete (netto)	1.014,89 €
Kaltmiete	1.154,55 €
Betriebskosten:	111,73 €
USt.:	115,45 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Lara Mähr

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 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:



Im 4. Obergeschoss eines gepflegten Hauses, bequem mit dem Lift erreichbar, erwartet Sie eine charmante 2-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Raumgefühl und klassischen, hohen Decken, die für ein luftiges Wohnambiente sorgen.

Vom einladenden Vorraum aus erreichen Sie sowohl die separate Toilette als auch einen praktischen Abstellraum, der Ihnen zusätzlichen Stauraum für alltägliche Dinge bietet. Die Küche ist separat begehbar und voll ausgestattet mit allen notwendigen Geräten – ideal für alle, die gerne kochen oder Wert auf eine eigene Küchenzone legen.

Das Wohnzimmer beeindruckt durch seine Größe und den Blick in den ruhigen Innenhof. Die Raumhöhe verleiht dem Wohnbereich eine besondere Großzügigkeit und schafft ein angenehmes Wohnklima.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett sowie zusätzlichen Stauraum – ideal für Singles oder Paare. Direkt angrenzend befindet sich das Badezimmer, das mit einer Badewanne zum Entspannen einlädt.

Beheizt wird die Wohnung über eine effiziente Gas-Etagenheizung. Zusätzlich steht Ihnen ein Kellerabteil zur Verfügung.

Eine Wohnung mit Stil und Charakter – perfekt für alle, die das Besondere suchen und hohen Wohnkomfort schätzen.

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

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.

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
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.