

GENERALSANIERT - REPRÄSENTATIVER 4 ZIMMER STILALTBAU BEI WIENER STAATSOPER



Objektnummer: 1693/192

Eine Immobilie von ICONIA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1861
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	150,00 m²
Nutzfläche:	150,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 183,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,70
Gesamtmiete	3.359,54 €
Kaltmiete (netto)	2.700,00 €
Kaltmiete	3.054,12 €
Betriebskosten:	286,85 €
USt.:	305,42 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Clemens Gamlich

ICONIA GmbH

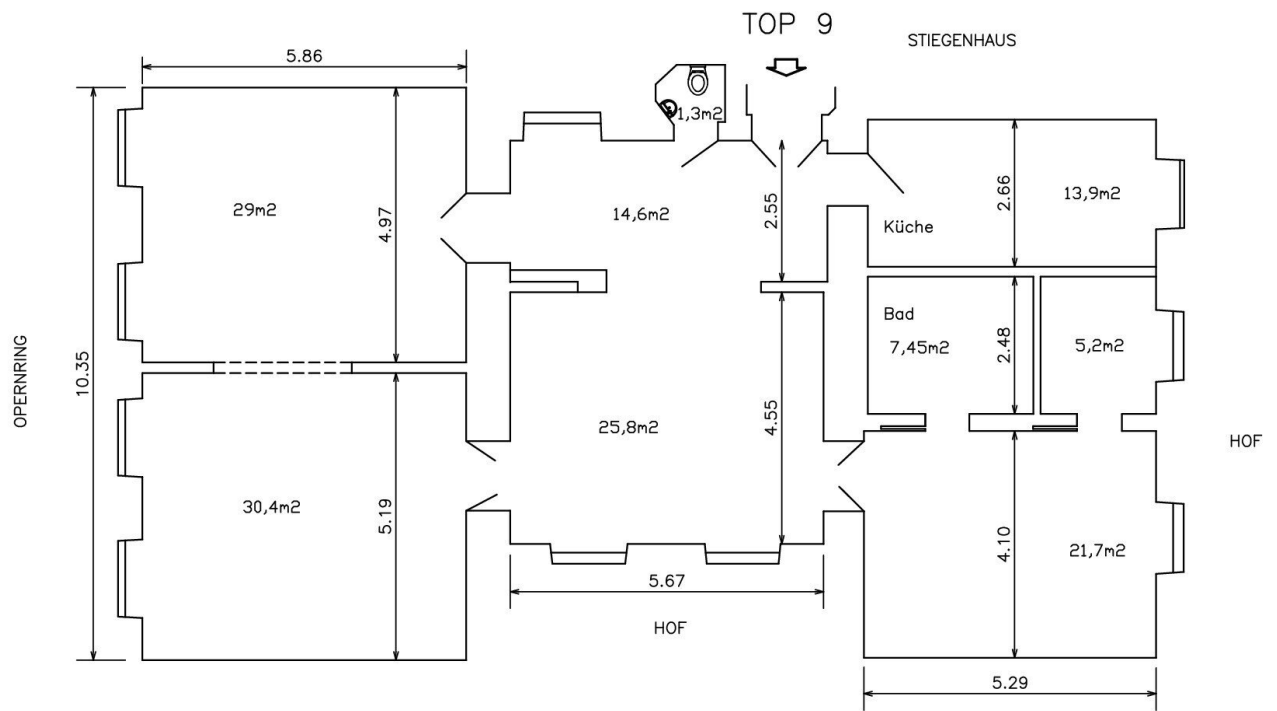












Objektbeschreibung

EXKLUSIVER STILATBAU MIT KLIMAAANLAGE IN BESTLAGE (OPER, BURGGARTEN, HOFBURG, KÄRNTNER STRASSE)

Sie suchen nach einer **einzigartigen Immobilie**, die **2025 komplett generalsaniert** wurde und City-Flair mit modernstem Komfort verbindet? Dann dürfte diese **exklusive Wohnung im Herzen des 1. Bezirks** genau das Richtige für Sie sein.

Die Wohnung liegt im **3. Liftstock (Lift bis Halbstock)** eines **sehr schön erhaltenem Wiener Altbaus mit strukturierter Fassade aus 1861**. Das Objekt besticht durch seine **zentrale Lage, den Erstbezugs-Charakter (alles generalsaniert und NEU)**, die **Raumhöhe (ca. 3,40m)** sowie die **hochwertige Ausstattung** und die **ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung**. In Fußweite fahren von die **Ubahn-Linien U1, U2 und U4 (Karlsplatz)** und die **Straßenbahnlinien 1, 2, 71, D** sowie die **Autobuslinie 2A**.

Die 4-Zimmer- Wohnung erstreckt sich auf ca. 150m² Wohnfläche und gliedert sich wie folgt:

- offener großzügiger Vorraum
- separate NEUE Küche inkl. Geräten
- 1x großes Mittelzimmer (Ess-/Wohnzimmer)
- 2x helle straßenseitige Zimmer (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer)
- 1x hofseitiges Schlafzimmer und begehbarem Kleiderschrank
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, Handtuchheizkörper und WM-Anschluss
- separates WC mit Waschbecken

Die luxuriöse Ausstattung der Wohnung lässt auch keine Wünsche offen:

- NEUE Küche mit BOSCH-Geräten (Induktionsherd, Geschirrspüler, Kühl-Gefrier-Kombination, Umluftdunstabzug, Mikrowelle, Spüle)
- NEUE Gasetagenheizung
- NEUE Klimaanlage
- originaler sanierter Tafelsternparkett aus 1861.
- originaler sanierter Fischgrätparkett in Vor- und Mittelzimmer
- neuer Parkettboden in hofseitigem Schlafzimmer
- moderne Fliesen in Bad und WC
- neue Türen
- frisch ausgemalt
- neue Elektroleitungen, EDV- und Telefonverrohrung,
- A1 und Magenta sowie SAT-Leitungen eingezogen
- Handtuchheizkörper
- Raumhöhe ca. 3,40m

Die Wohnung wird auf **UNBEFRISTETE Zeit** vermietet.

Kosten:

Monatliche Bruttomiete inkl. Betriebskosten, Lift und USt.: **€ 3.359,53**

Kaution: **3-6 Monatsmieten (je nach Bonität des Mieters)**

Kontakt:

Bei Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 54 361 53 oder unter clemens.gamlich@iconia.at.

Weitere Objekte auf: www.iconia.at

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap