

**DIREKT AM NASCHMARKT - STILALTBAURARITÄT -  
NEUWERTIGER ZUSTAND - ALTBAUWOHNUNG - 5  
ZIMMERWOHNUNG - BALKONTRAUM**



**Objektnummer: 4622**

**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Getreidemarkt
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1908
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	175,90 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	175,90 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 107,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,96
Gesamtmiete	3.890,00 €
Kaltemiete (netto)	3.271,45 €
Kaltemiete	3.536,36 €
Betriebskosten:	236,21 €
USt.:	353,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Assistenz Neutor Real GmbH

Neutor Real GmbH  
Neutorgasse 13 GL  
1010 Wien

T +43 1 532 3730















Neutor  
Real Vertrieb



Neutor  
Real Vertrieb



Neutor  
Real Vertrieb





Neutor  
Real Vertrieb



Neutor  
Real Vertrieb



Neutor  
Real Vertrieb

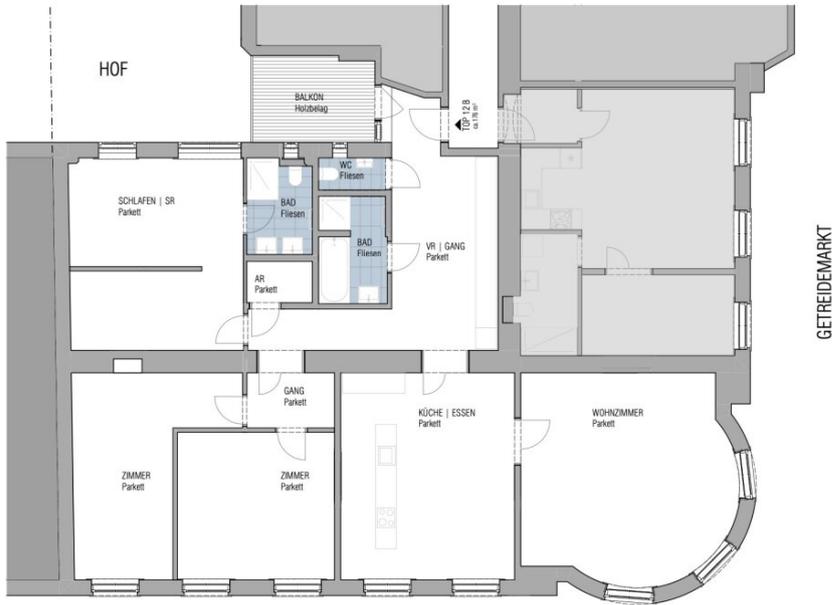












HOF

BALKON  
HOZUBERLAG

12,8  
m²

SCHLAFEN | SR  
Parkett

BAD  
Fliesen

WC  
Fliesen

BAD  
Fliesen

V8 | GANG  
Parkett

AR  
Parkett

GANG  
Parkett

KÜCHE | ESSEN  
Parkett

WOHNZIMMER  
Parkett

ZIMMER  
Parkett

ZIMMER  
Parkett

GETREIDEMARKT

LINKE WIENZEILE

AUSRICHTUNG	☉
NUTZFLÄCHE ca.	176 m²
2. OBERGESCHOSS	
DATUM	MASSSTAB
11.12.2019	1:100
ALLE ANGABEN UNVERBINDLICH	



## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine wunderbare 5-Zimmer Altbauwohnung mit geräumigen Balkon im Herzen des 6. Wiener Gemeindebezirks, unweit des Naschmarkts.

### Eckdaten

Nutzfläche: ca. 175,90 m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

Balkon: ja

Bad: 2, eines mit Badewanne und Walk-In Dusche, eines mit Walk-In Dusche und WC

Küche: ja, voll möbliert, Bora, AEG

Abstellraum: ja, 2 -

Stock: HP, MZ + 2 Etagen

Lift: ja

Waschmaschinenanschluss: ja, im Abstellraum

Klimaanlage: ja

Fahrradabstellplatz überdacht: ja, im Innenhof

Keller: NEIN

### Beschreibung

Willkommen in einer Welt von Eleganz und Stil – diese außergewöhnliche Altbauwohnung in erstklassiger Lage direkt am Naschmarkt vereint luxuriöses Wohnen mit zeitlosem Charme. Bereits beim Betreten des repräsentativen Entrées eines stilvollen Hauses werden Sie von einer Atmosphäre der Exklusivität empfangen. Ein stilvoller Lift bringt Sie mühelos in die 2.

Etage, wo Ihr neuer Wohntraum in neuwertigem Zustand auf Sie wartet. Der großzügige Vorraum bietet ausreichend Platz für eine elegante Garderobe und gewährt direkten Zugang zu einem Balkon, der sich zum idyllisch ruhigen Innenhof öffnet – eine Oase der Stille inmitten der Stadt. Vom Vorraum aus erreichen Sie eines der beiden hochwertig ausgestatteten Badezimmer, das mit schlichter, edler Fliesenoptik, einer luxuriösen Walk-In-Dusche und einer Badewanne begeistert. Beide Badezimmer sind mit elektrischer Fußbodenheizung ausgestattet, die in kühleren Monaten für wohlige Wärme sorgt. Die separate, großzügig gestaltete Einbauküche ist ein Meisterwerk der Funktionalität und Ästhetik. Ausgestattet mit Premium-Markengeräten von Bora und AEG sowie einer stimmungsvollen indirekten Beleuchtung lädt sie zu kulinarischen Höhenflügen ein. Angrenzend erwartet Sie das Herzstück der Wohnung: ein weitläufiges Wohnzimmer, das mit großflächigen Kastenstockfenstern, außenliegenden Isolationsfenstern und einem charmanten Erker besticht. Auch hier sorgt eine elegante indirekte Beleuchtung für eine einladende Atmosphäre. Drei weitere, flexibel nutzbare Zimmer stehen Ihnen zur individuellen Gestaltung zur Verfügung. Eines dieser Zimmer verfügt über einen integrierten Schrankraum sowie ein exklusives En-Suite-Badezimmer, das zu Ihrer persönlichen Wohlfühloase wird. Durch die gesamte Wohnung zieht sich ein edler Fischgrätparkettboden, der den historischen Charakter unterstreicht. Weitere Highlights sind die großzügigen Raumhöhen, kunstvolle Flügeltüren, filigraner Deckenstuck sowie eine Klimaanlage, die auch an heißen Tagen für angenehme Kühle sorgt. Abgerundet wird dieses einzigartige Wohnerlebnis durch eine integrierte Deckenbeleuchtung mit Spots, die den Räumen eine zusätzliche moderne Note verleiht. Diese Wohnung ist nicht nur ein Zuhause, sondern ein Statement für anspruchsvolles Wohnen in unmittelbarer Nähe zum pulsierenden Naschmarkt.

## **Kosten**

Brutto HMZ: € 3.890,- inkl. Betriebskosten und gesetzlicher USt.

Kautions: 3 BMM

Provision: keine

## **Lage + Infrastruktur**

Im Herzen Wiens und dem begehrtesten Wohnbezirk Mariahilf befindet sich an dieser Adresse die Infrastruktur des täglichen Bedarfs fußläufig. Sie haben in unmittelbarer Nähe U-Bahn Anbindungen U2/U4/U1 Karlsplatz und U2 Museumsquartier zur Verfügung. Ebenso erreichen Sie in wenigen Gehminuten Historische Gebäude wie die Hofburg Wien, das Kunsthistorische

Museum und die Karlskirche. Naturliebhaber können Ihren Nachmittag im Volksgarten, Beveledergarten, Burggarten oder im Giradripark verbringen. Auch die Mariahilfer Straße sowie der Naschmarkt ist fußläufig erreichbar, wo unzählige Shops und die angesagtesten Restaurants und Bars auf Sie warten. Im Bereich Bildung befindet sich direkt vor Ihrer neuen Haustüre die Technische Universität. Eine tolle Wohnung, mit allem was das Herz begehrt.

**Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.**

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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <250m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap