

**Innenstadt-Traum | 4-Zimmer im Stilaltbau | Exklusiver  
Erstbezug nach Sanierung**



**Objektnummer: 37806**

**Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Canovagasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	130,62 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	130,62 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	130,62 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Heizwärmebedarf:	D 96,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,24
Gesamtmiete	3.499,00 €
Kaltmiete (netto)	2.874,38 €
Kaltmiete	3.180,72 €
Betriebskosten:	262,96 €
USt.:	318,28 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Constantin Mayer**

360lage eins GmbH















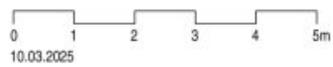
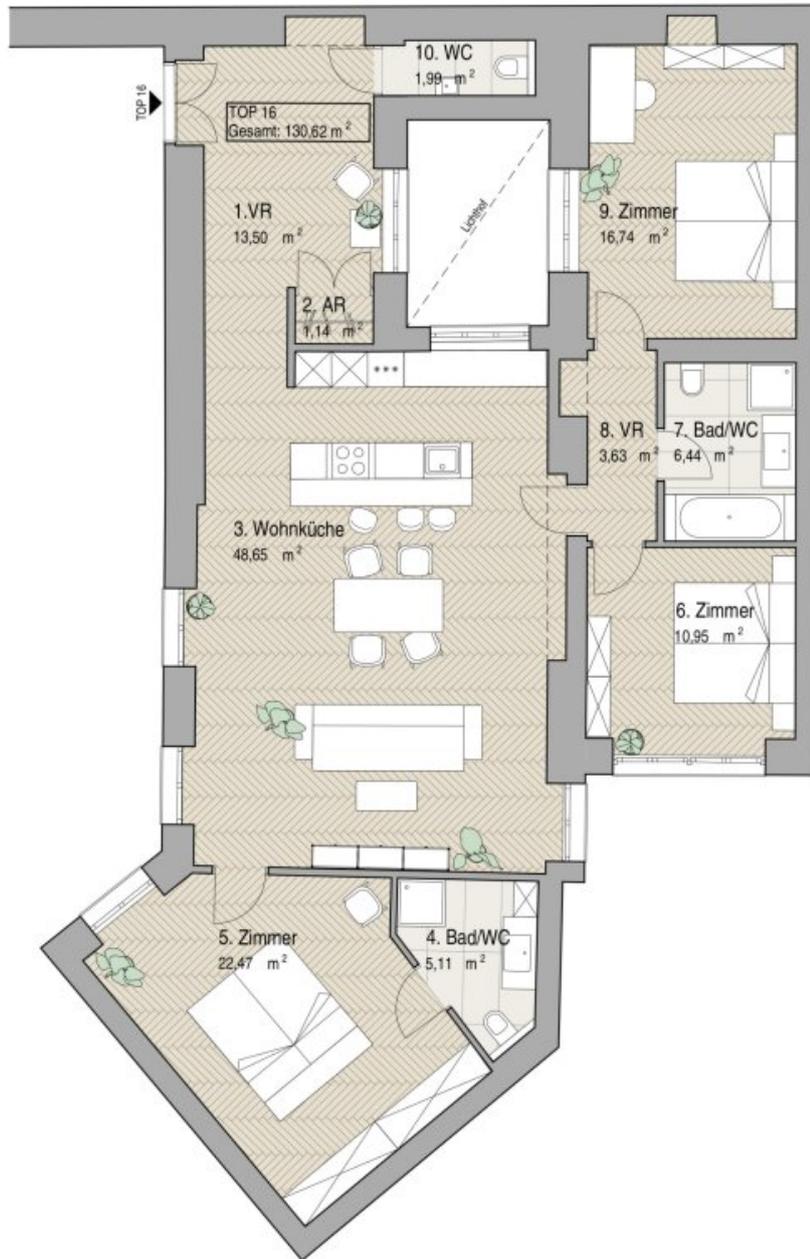








CANOVAGASSE 7, 1010 Wien  
OBERGESCHOSS STG 2 TOP 16



designed by  
  
Chalabi Architekten  
& Partner

plandarstellung  
  
MAXUR

## Objektbeschreibung

### Exklusive 4-Zimmer Wohnung in Wiener Innenstadt

#### Willkommen in einer der schönsten Adressen Wiens | English text below

Zwischen der Wiener Ringstraße und der Karlskirche liegt diese herausragende Etagenosswohnung . Auf einer Ebene genießen Sie höchsten Wohnkomfort in einem frisch sanierten Altbau. Die Wohnung wurde soeben mit viel Liebe zum Detail renoviert und steht ab sofort zur Verfügung.

#### Exklusive Lage trifft auf intelligente Raumaufteilung und großzügiges Flair.

Erleben Sie diesen Wohntraum mit 3 Schlafzimmern in Wiens bester Lage. Lassen Sie sich von einem einzigartigen Wohngefühl und prestigebehaftetem Altbauflair begeistern. Ich freue mich, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen!

#### RAUMAUFTEILUNG:

- Freundlicher Eingangsbereich mit raffinierter Schranknische mit WM-Anschluss
- Offen gestalteter Design-Küche mit
- Hellem Wohnsalon
- 3 Schlafzimmer – das Master Bedroom mit **Bad en suite**
- Separates Badezimmer mit Badewanne
- Separates Gäste-WC

#### AUSSTATTUNG:

- Edler Fischgrätparkett
- Design-Küche mit BORA-Kochfeld, Backofen, Geschirrspüler und Kühl-Gefrierkombination

- Überzeugende Raumaufteilung
- Gasetagenheizung & Klimaanlage
- 1 Garagenstellplatz im Haus (Stapelparker) optional anmietbar: **€ 250,00 / Monat**

**Öffentliche Verkehrsanbindung:** Die U-Bahnstation „**Karlsplatz**“ befindet sich direkt vor der Haustüre und bietet mit den Linien **U1, U2 und U4** beste Anbindung. Zusätzlich stehen Ihnen die Straßenbahnlinien **1, 2, 71 und D** zur Verfügung. Die Badner Bahn und der Opern-Bus verbinden Sie direkt mit Baden.

## **MIETKONDITIONEN:**

- **Gesamtmiete:** € 3.499,00 (inkl. Betriebskosten und 10 % USt.)
- **Kaution:** € 17.495,00
- **Mietdauer:** Befristet auf 10 Jahre
- **Verfügbar:** ab sofort
- **Provision:** Provisionsfrei für Mieter:innen

## **LUXURIOUS APARTMENT**

**IN SAFE & EXCLUSIVE CITY CENTER LOCATION**

**NEAR KARLSKIRCHE, MUSIKVEREIN & STATE OPERA**

- 3 BEDROOMS (Masters' with en-suite bathroom)
- 1 BRIGHT LIVING ROOM
- 1 FULLY EQUIPPED OPEN KITCHEN
- 2 BATHROOMS + 1 GUEST TOILET

- AIR CONDITIONING
- WASHING MACHINE CONNECTION
- 1 GARAGE PARKING SPACE (optional for € 250/month)

*Das Maklerunternehmen **360lage eins GmbH (FN 436868 d), Bauernmarkt 10/20a, 1010 Wien**, weist darauf hin, dass wir zur Vermittlung von gegenständlichem Mietgegenstand ausschließlich von der Vermieterseite beauftragt sind und wir daher nur dessen Interessen vertreten. Es wird kein Gebrauch von der Doppelmaklertätigkeit gemacht.*

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 <250m  
 Klinik <500m  
 Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
 Kindergarten <500m  
 Universität <500m  
 Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap