

**ERSTBEZUG: Prestigeträchtige Residenz nahe Karlskirche
mit 2 Balkonen in absoluter Ruhelage**



Objektnummer: 4333

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1919
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	165,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	E 161,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,64
Gesamtmiete	3.499,00 €
Kaltmiete (netto)	2.755,20 €
Kaltmiete	3.456,50 €
Betriebskosten:	425,03 €
USt.:	42,50 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Daria Savarinska

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG









W
WOLKE7
IMMOBILIEN



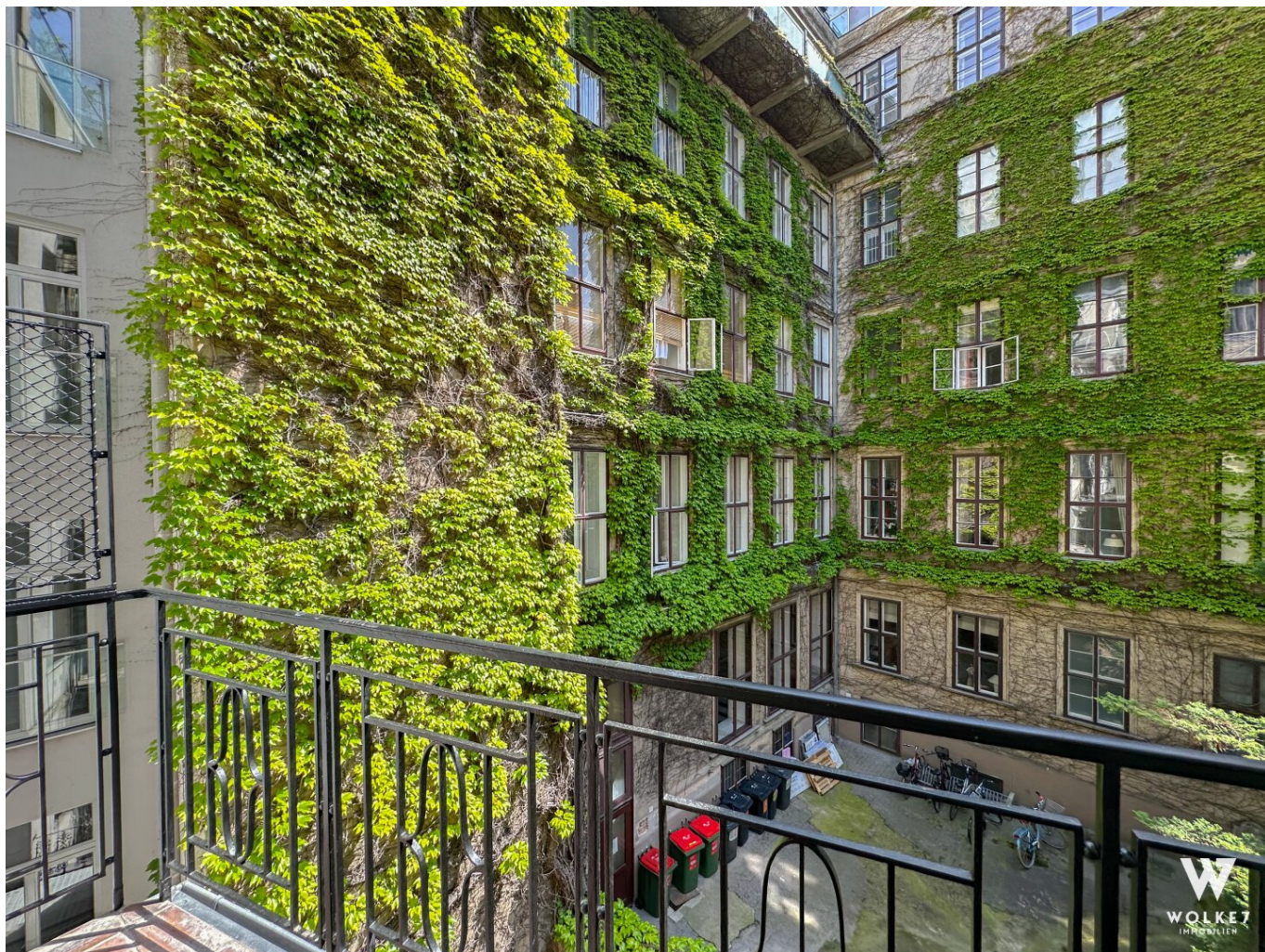
W
WOLKE7
IMMOBILIEN

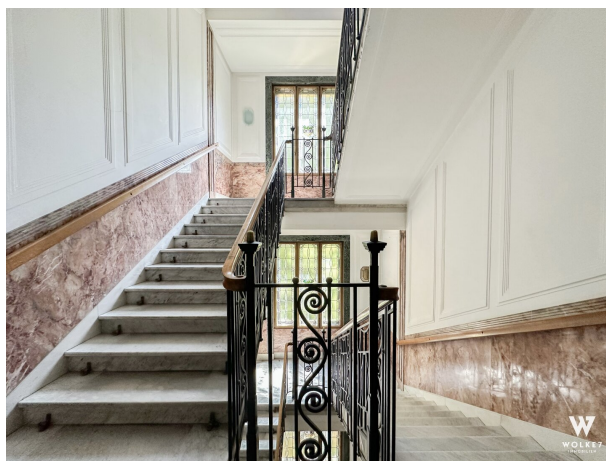
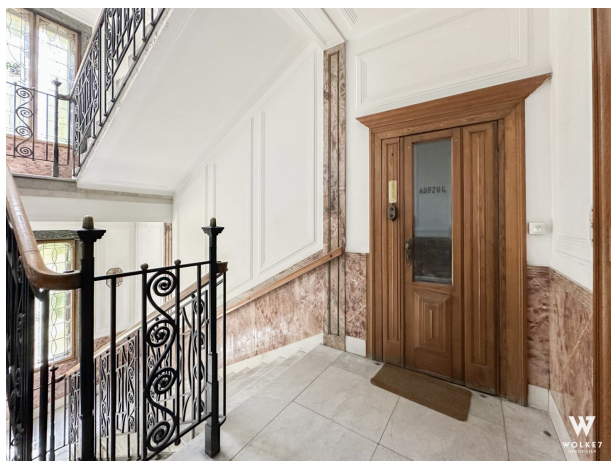


W
WOLKE7
IMMOBILIEN



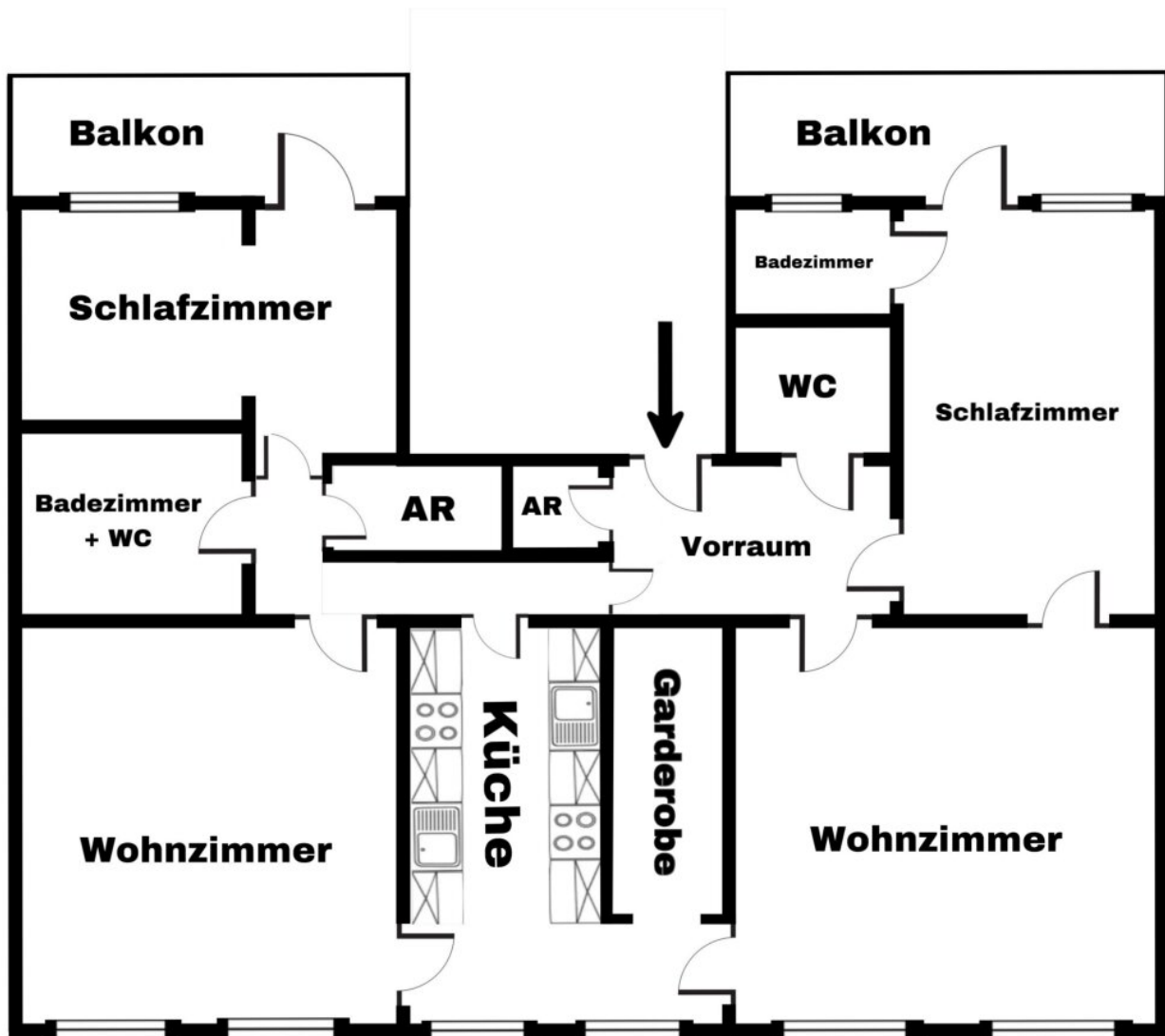








W
WOLKE7
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Lagen des 4. Bezirks, unweit der Karlskirche und der U1-Station Taubstummengasse, gelangt eine großzügige 4-Zimmer-Altbauwohnung mit ca. **165 m² Wohnfläche** zur Vermietung. Die Wohnung befindet sich im **2. Liftstock eines gepflegten Altbaus** mit Lift und wurde **soeben im Jahr 2025 umfassend saniert**.

Highlights der Wohnung:

- **ERSTBEZUG: Frisch renovierter Altbau** mit einer Raumhöhe von ca. 3,60 m
- **Großzügiges Wohnzimmer** mit **Kamin**
- **Zwei ruhige Schlafzimmer** mit direktem Zugang zu jeweils einem Balkon – beide mit Blick in den grünen Innenhof
- **separate Wohnküche** mit Einbaugeräten
- **2 stilvolle Bäder** (Badewanne & Dusche) und **2 separate WCs**
- **Zwei praktische Abstellräume**
- Gepflegte Ausstattung: **Parkettböden, Fliesen, Zentralheizung, öffnenbare Fenster**

Kosten:

- **Gesamtmiete:** € 3.499 (inkl. Betriebskosten)
- **Heizung:** zusätzlich € 357,45 EUR (zzgl. 20% USt.)
- **Kaution:** 3 BMM

Mietvertrag:

- **Befristung:** gerne 5 oder 10 Jahre

- **Beziehbar:** ab sofort

Lage & Infrastruktur:

- Top-Lage im Herzen von Wieden Karlskirche – nur wenige Gehminuten zur Karlskirche, zum Naschmarkt und zur Innenstadt
- Öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe: **U1 Taubstummengasse**, Straßenbahnlinien 1 & 62, Bus 13A
- Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und kulturelle Einrichtungen in direkter Umgebung

Bitte senden Sie mir eine Anfrage direkt über das Inserat, bevor Sie telefonisch Kontakt aufnehmen. Nach Ihrer Anfrage erhalten Sie ein ausführliches Exposé sowie Besichtigungstermine online.

Ihr Ansprechpartner:

Daria Savarinska

Mobil: [+43 676 5354 889](tel:+436765354889)

E-Mail: d.savarinska@w7.immo

Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer/Hausverwaltung und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap