

## **KARLSKIRCHE PANORAMA | Exklusiver Erstbezug nach Sanierung | 3-Zimmer Dachgeschoss**



**Objektnummer: 37870**

**Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Adresse                       | Canovagasse           |
| Art:                          | Wohnung - Dachgeschoß |
| Land:                         | Österreich            |
| PLZ/Ort:                      | 1010 Wien             |
| Zustand:                      | Erstbezug             |
| Wohnfläche:                   | 133,28 m²             |
| Gesamtfläche:                 | 161,51 m²             |
| Zimmer:                       | 3                     |
| Bäder:                        | 2                     |
| WC:                           | 3                     |
| Terrassen:                    | 2                     |
| Heizwärmebedarf:              | D 96,90 kWh / m² * a  |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,24                |
| Gesamtmiete                   | 3.999,00 €            |
| Kaltmiete (netto)             | 3.264,55 €            |
| Kaltmiete                     | 3.635,26 €            |
| Betriebskosten:               | 319,66 €              |
| USt.:                         | 363,74 €              |
| Provisionsangabe:             |                       |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Constantin Mayer**

360lage eins GmbH







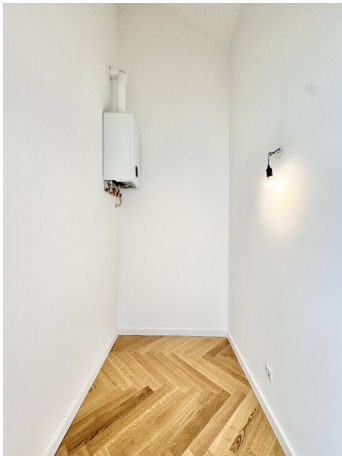


































CANOVAGASSE 7, 1010 Wien  
DACHGESCHOSS STG 1, TOP 21



0 1 2 3 4 5m  
10.03.2025

designed by  
**Chalabi Architekten & Partner**

plandarstellung  
**MAXUR**



## Objektbeschreibung

### Exklusives Dachgeschoss mit Blick auf die Karlskirche

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

Zwischen der Wiener Ringstraße und der Karlskirche liegt diese herausragende Dachgeschosswohnung mit zwei sonnigen Terrassen. Auf nur 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 spektakuläre Ausblicke.

Erleben Sie traumhafte Sonnenuntergänge mit Blick auf eines der eindrucksvollsten Wahrzeichen Wiens und lassen Sie sich von einem einzigartigen Wohngefühl in bester Innenstadtlage begeistern. Ich freue mich, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen!

#### RAUMAUFTEILUNG:

- Großzügiger Eingangsbereich mit Garderobe
- Heller Wohnsalon mit offen gestalteter Küche
- Zwei Schlafzimmer – jeweils mit **Bad en suite**
- Jede Schlafzimmersuite verfügt über eine eigene Terrasse
- Hauptschlafzimmer mit begehbarem Schrankraum
- Separates Gäste-WC
- Praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

#### AUSSTATTUNG:

- Edler Fischgrätparkett

- Design-Küche mit BORA-Kochfeld, Backofen, Geschirrspüler und Kühl-Gefrierkombination
- Maßgefertigte Einbauschränke
- 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:** € 3.999,00 (inkl. Betriebskosten und 10 % USt.)
- **Kaution:** € 19.995,00
- **Mietdauer:** Befristet auf 10 Jahre
- **Verfügbar:** ab sofort
- **Provision:** **Provisionsfrei** für Mieter:innen

## **LUXURIOUS PENTHOUSE**

**IN SAFE & EXCLUSIVE CITY CENTER LOCATION**

**NEAR KARLSKIRCHE, MUSIKVEREIN & STATE OPERA**

- 2 BEDROOMS (each with private TERRACE and en-suite bathroom)
- 1 BRIGHT LIVING ROOM
- 1 FULLY EQUIPPED OPEN KITCHEN



- WALK-IN CLOSET
- 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