Luxus trifft Geschichte: Ihr neues Zuhause im Herzen Wiens

Objektnummer: 5987

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien,Landstraße
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	150,50 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,81 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Gesamtmiete	3.162,01 €
Kaltmiete (netto)	2.558,50 €
Kaltmiete	2.874,55 €
Betriebskosten:	316,05 €
USt.:	287,46 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Tarik Canakli

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/8-9

NOVEL
REAL

TOP 09
NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

TOP 09
KÜHLSCHRANK
GEFRIERSCHRANK
GESCHIRRSPÜLER
NOVEL REAL
40

NOVEL REAL

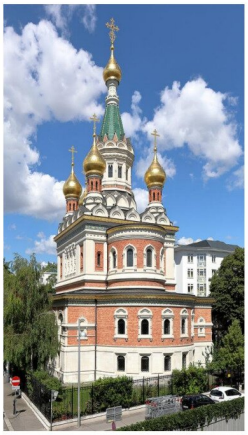
NOVEL REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

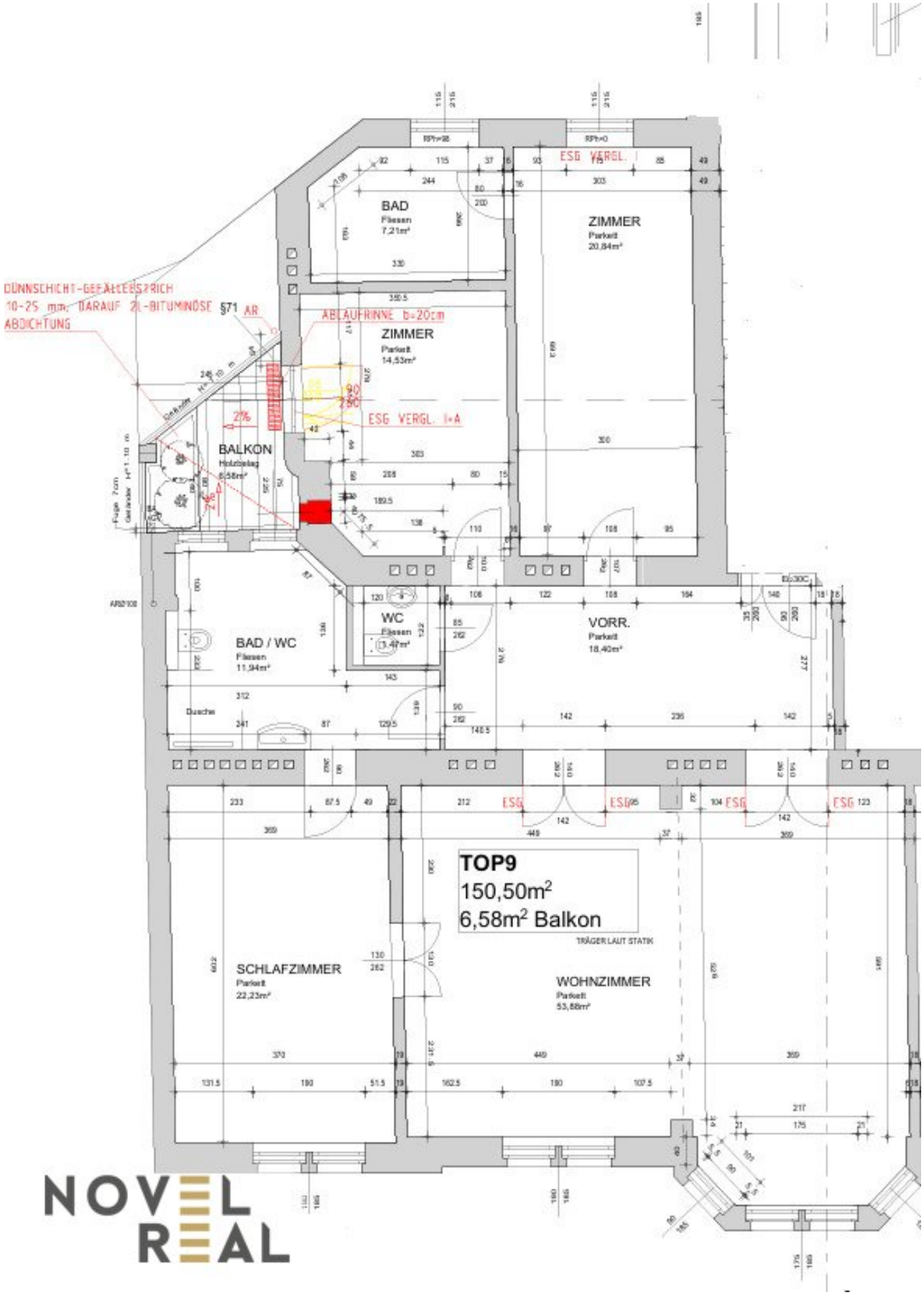
NOVEL
REAL

NOVEL
REAL



NOVEL
REAL

NOVEL
REAL


DÜNNSCHICHT-GEFÄLLEESTRICH
10-25 mm, DARAUF 2L-BITUMINÖSE
ABDICHTUNG
§71 AR
ABLAUFRINNE b=20cm
ESG VERGL. I
ESG VERGL. I+A
BAD
Fliesen
7,21m²
ZIMMER
Parkett
20,84m²
ZIMMER
Parkett
14,53m²
BALKON
Holzbelag
6,58m²
BAD / WC
Fliesen
11,94m²
WC
Fliesen
3,47m²
VORR.
Parkett
18,40m²
Dusche
SCHLAFZIMMER
Parkett
22,23m²
WOHNZIMMER
Parkett
53,88m²
TOP9
150,50m²
6,58m² Balkon
TRÄGER LAUT STATIK

NOVEL REAL

Objektbeschreibung

Ein exklusives Wohnjuwel im Herzen Wiens

Diese außergewöhnliche Adresse steht für Eleganz, Tradition und höchste Wohnqualität. Hier wird Geschichte lebendig und in die Zukunft fortgeschrieben – ein harmonisches Zusammenspiel aus klassischer Wiener Baukunst und modernen Ansprüchen.

Jede bauliche Maßnahme wurde mit größter Sorgfalt umgesetzt, um das architektonische Erbe zu bewahren und gleichzeitig zeitgemäßen Wohnkomfort zu bieten. In enger Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutz wurde sichergestellt, dass die Sprache des Gebäudes erhalten bleibt, sodass sich alte Strukturen und moderne Elemente in perfekter Symbiose begegnen.

Dieses top-repräsentative Objekt umfasst insgesamt **10 großzügige Wohneinheiten**, die mit hochwertigsten Materialien ausgestattet wurden. Die aufwendige **Kernsanierung** garantiert höchsten Wohnkomfort, während historische Details liebevoll integriert wurden, um den Charme der vergangenen Epochen spürbar zu machen.

Die Wohnräume überzeugen durch lichtdurchflutete, offene Grundrisse, edle Parkettböden und sorgfältig ausgewählte Designelemente, die dem Gebäude eine stilvolle und exklusive Atmosphäre verleihen. Die Verbindung von historischer Baukunst mit modernster Technik schafft ein einzigartiges Ambiente, in dem sich Tradition und Innovation perfekt vereinen.

Dank der erstklassigen Lage in Wien genießen Bewohner eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie eine Vielzahl an kulturellen und kulinarischen Angeboten in unmittelbarer Nähe. Ob gemütliche Spaziergänge durch die charmanten Altstadtgassen oder ein Abend in einem der renommierten Restaurants – hier erleben Sie Wien von seiner schönsten Seite.

Dieses Objekt ist nicht nur ein Wohnraum, sondern eine wahre **Investition in Lebensqualität**.

Das Haus ist derzeit bestandfrei, daher besteht die Möglichkeit, die gesamte Liegenschaft oder mehrere Einheiten zu mieten. Das Haus eignet sich Perfekt für Botschaften, einen Repräsentativen Firmensitz, oder für exklusive Wohneinheiten.

In einer der besten Lagen Wiens:

Das Haus liegt in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt - **wenige Gehminuten von Schwarzenberger Platz / Ringstraße.** In weniger als 20 Gehminuten erreichen Sie auch die Staatsoper und Stephansplatz u.v.m. Die Lage bietet aber auch eine **perfekte Verkehrsanbindung** durch die S-Bahn Rennweg Station und die Straßenbahnlinien D, 1, 71. So gelangen Sie innerhalb von nur 40 Minuten zum Flughafen.

Objektbeschreibung:

Top 9: 4 Zimmer /150,50 m2

Miete: EUR 2.814,35 + EUR 347,66 = EUR 3.162,00 ink.Ust

Exklusives Wohnen in moderner Eleganz – Ihre Traumwohnung mit Balkon

Diese großzügige Wohnung mit 150,50 m² Wohnfläche bietet ein Höchstmaß an Komfort und Stil. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst ein weitläufiges Wohnzimmer, das mit seiner offenen Gestaltung und seiner Raumhöhe ein luftiges Wohngefühl schafft.

Für erholsame Nächte sorgt das Schlafzimmer, das ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen bietet. Zwei separate Badezimmer, ein zusätzliches WC sowie ein praktischer Vorratsraum sorgen für optimalen Komfort im Alltag.

Der Balkon lädt zum Entspannen ein und bietet einen wunderbaren Ort für laue Sommerabende. Die Kombination aus großzügigen Wohnräumen und hochwertiger Ausstattung macht diese Wohnung zu einer einzigartigen Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer.

Fakten:

- Zimmer 4: 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer, , Küche, Je nach Ihren Bedürfnissen gestaltbar.
- Bad 2
- WC 2
- Vorraum
- Balkon

Exklusive, stilvolle Ausstattung:

- Hochwertige Bodenbeläge in allen Wohnräumen
- Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre
- komplett ausgestattete Luxus-Küchen
- exklusive Bäder mit Doppelwaschbecken, Wanne und/oder Duschen
- Flügeltüren und hohe Räume
- Eichen-Parkettböden
- integrierte Deckenkühlungen
- Sicherheitstüre
- Fußbodenheizung mit Fernwärme
- Kellerabteil

Optimierte Visualisierungen zeigen beispielhaft, wie Ihre Traumimmobilie aussehen könnte.

Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Mieter/Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Herrn Tarik Canakli nur per
E-Mail: **tc@novel-real.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 <500m
Krankenhaus <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 <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap