

## **Möbliertes 4-Zimmer Luxus-Apartment in absoluter Bestlage, Nähe Stephansplatz**



**Objektnummer: 4955**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	126,11 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 87,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,61
<b>Gesamtmiete</b>	3.600,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.602,73 €
<b>Kaltmiete</b>	3.272,73 €
<b>Betriebskosten:</b>	670,00 €
<b>USt.:</b>	327,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Viola Wasmuth**

IM Lifestyle Properties GmbH





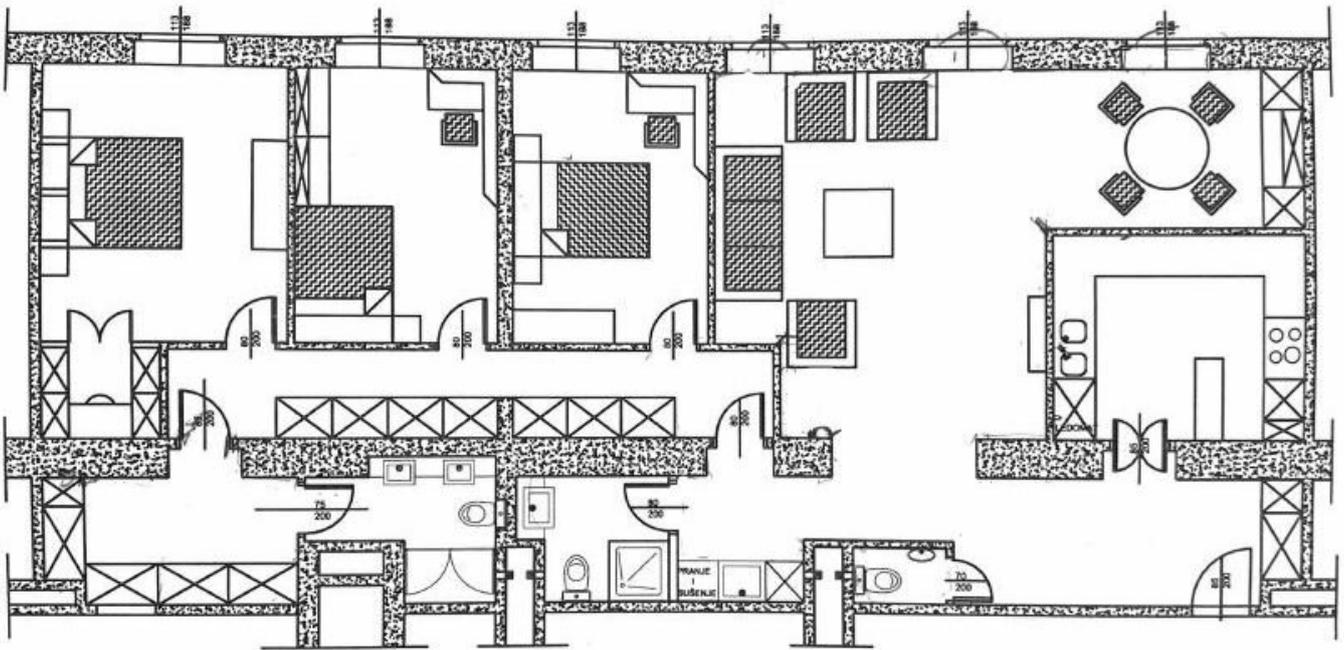








LIFESTYLE  
PROPERTIES





## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine exquisite, möblierte 4-Zimmer Wohnung inmitten der Altstadt Wiens.

Diese luxuriöse Immobilie befindet sich im 3. Liftstock eines im Jahre 1961 erbauten Neubaus und erstreckt sich über eine Wohnfläche von 126,11 m<sup>2</sup>. Sie teilt sich auf in einen Vorraum, ein Wohnzimmer, eine Küche, drei Schlafzimmer, zwei Bäder, ein Gäste-WC sowie zwei Abstellräume/begehbare Kleiderschränke. Das Besondere an dieser außergewöhnlichen Wohnung ist der großzügige, ruhige Innenhof. Die Wohnräume sind mit weißen Fenstern sowie edlen Glasfliesen ausgestattet. Die Nassräume sind mit hochwertiger Sanitäreinrichtung und Armaturen versehen. Diese einzigartige Immobilie glänzt vor allem durch die Auswahl und Zusammenstellung der hochwertigsten Materialien. Die Wohnung ist außerdem mit hochwertigem Mobiliar ausgestattet, welches im Mietpreis bereits inbegriffen ist. Zusätzlich stehen zwei Parkplätze im Innenhof zur Verfügung. Diese werden nach dem First Come-First Served Prinzip vergeben. Auch ein Kellerabteil ist dem Objekt zugeordnet. Diese außergewöhnliche Wohnung kann ab 1. Oktober 2025 gemietet werden.

Sie betreten die Wohnung und befinden sich im geräumigen Vorraum, von welchem aus Sie alle Räumlichkeiten der Immobilie zentral erreichen. Rechterhand befindet sich die luxuriöse Küche. Diese ist mit hochwertigen Geräten der Firma Gaggenau ausgestattet und bietet viel Stauraum. Direkt nebenan liegt das helle Wohn- und Esszimmer. Dieser Bereich besticht durch das modern eingerichtete Mobiliar sowie den großzügigen Platz zum Wohnen und Essen. Ein elektrischer Kamin sorgt für ein ganz besonderes Flair. Die großen Fenster durchfluten den Raum zudem mit viel Licht. Entlang des Flurs finden Sie insgesamt drei Schlafzimmer sowie zwei Bäder vor, welche zentral begehbar sind. Alle Schlafzimmer sind mit hochwertigen Betten ausgestattet und sind sehr hell und einladend gestaltet. Das größte der Schlafzimmer verfügt außerdem über einen begehbaren Kleiderschrank. Die modernen Bäder sind jeweils mit einem Handwaschbecken, einer Dusche sowie einer Toilette ausgestattet. Ihren Gästen steht eine eigene Toilette zur Verfügung. Beheizt wird die Wohnung mittels Fußbodenheizung. Zudem wird die Immobilie in den Sommermonaten durch eine Klimaanlage gekühlt.

Das luxuriöse Objekt punktet vor allem durch die absolute Toplage inmitten der Wiener Innenstadt. Schicke Bars und Restaurants befinden sich direkt vor der Haustüre. Des Weiteren finden Sie diverse Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung vor. Folgende öffentliche Verkehrsmitteln befinden sich in der Nähe: Buslinie 1A, 2A und 3A. Zudem erreichen Sie in ca. 5 Gehminuten die U-Bahn-Stationen Schwedenplatz (U1, U4) sowie Stephansplatz (U1, U3). Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem luxuriösen Objekt.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Mag. Viola Wasmuth

national - Tel: [0670 403 9361](tel:06704039361)

international - Tel: [+43 670 4039361](tel:+436704039361)

e-mail: [wasmuth@lifestyle-properties.at](mailto:wasmuth@lifestyle-properties.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap