

## **Stilvoll sanierter Wohnraum im Botschaftsviertel – perfekte Infrastruktur inklusive**



**Objektnummer: 87047**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                     |
|-------------------------------|---------------------|
| Adresse                       | Brucknerstraße      |
| Art:                          | Wohnung             |
| Land:                         | Österreich          |
| PLZ/Ort:                      | 1040 Wien           |
| Zustand:                      | Gepflegt            |
| Alter:                        | Altbau              |
| Wohnfläche:                   | 124,83 m²           |
| Zimmer:                       | 4                   |
| Bäder:                        | 2                   |
| WC:                           | 2                   |
| Heizwärmebedarf:              | 110,70 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>D</b> 1,93       |
| Gesamtmiete                   | 2.498,21 €          |
| Kaltmiete (netto)             | 1.992,30 €          |
| Kaltmiete                     | 2.271,10 €          |
| Betriebskosten:               | 278,80 €            |
| USt.:                         | 227,11 €            |
| Provisionsangabe:             |                     |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

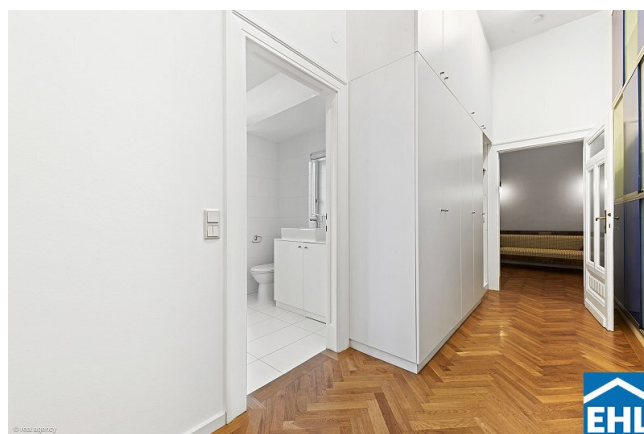


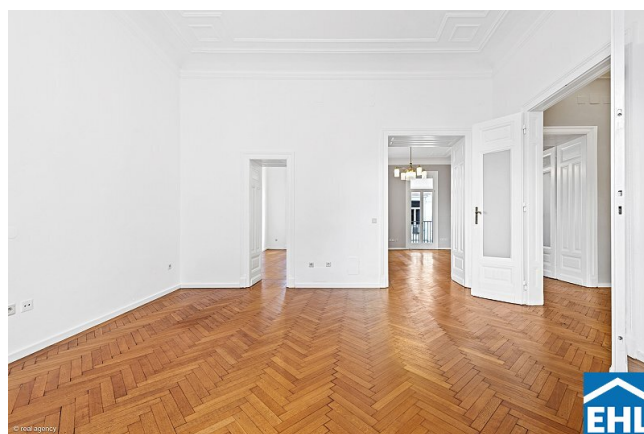
**Helena Rohrauer**

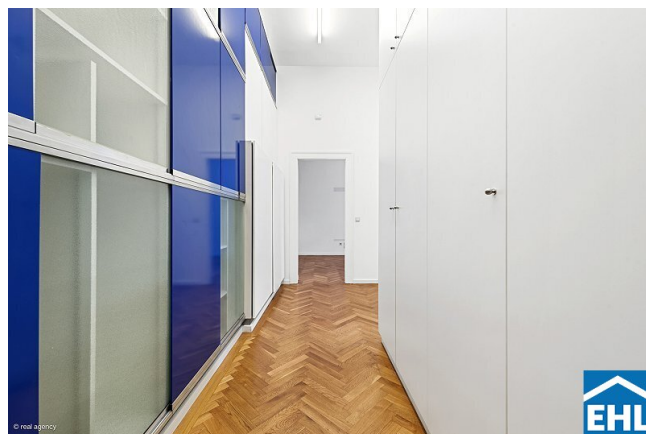
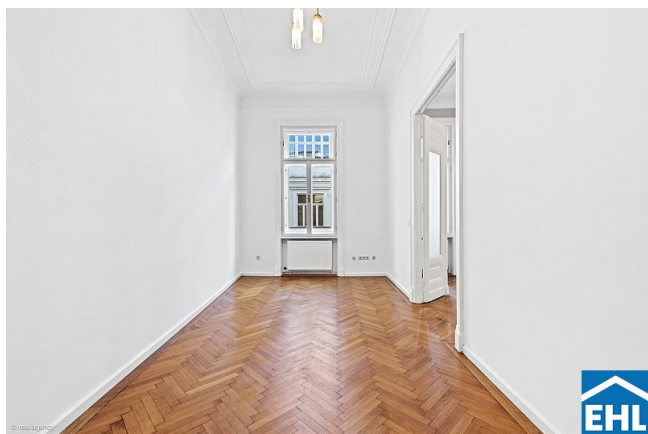
EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10



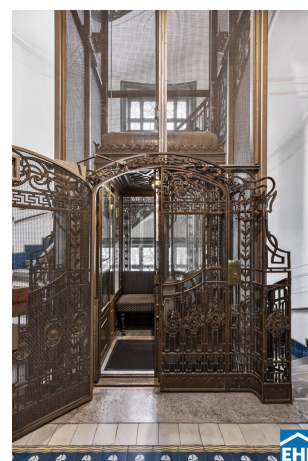
Mitglied des  
immobilienring.at









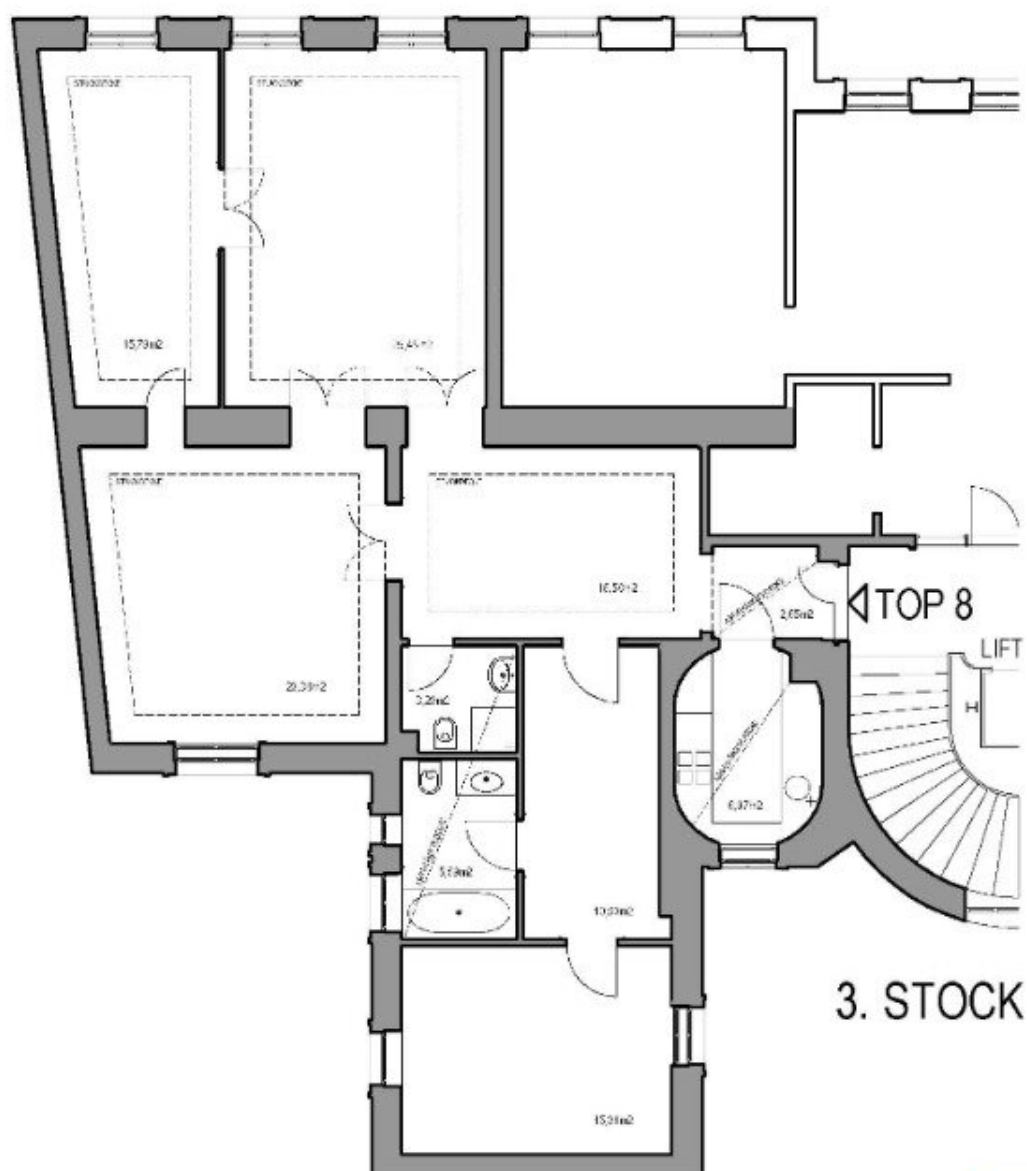


BRUCKNERSTRASSE 6

TOP 8

1040 WIEN

124,83 m<sup>2</sup>



3. STOCK



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

## Objektbeschreibung

### Stilvoll sanierter Wohnraum im Botschaftsviertel – perfekte Infrastruktur inklusive

Diese exklusive 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem prachtvollen Jugendstil-Stadtpalais im begehrten 4. Wiener Gemeindebezirk, nur wenige Schritte vom Karlsplatz entfernt. Die zentrale Lage bietet eine hervorragende Lebensqualität: Geschäfte des täglichen Bedarfs, gemütliche Cafés und Restaurants sowie zahlreiche Parkanlagen liegen in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die U-Bahn-Station *Karlsplatz* (U1, U2, U4) ist in wenigen Gehminuten erreichbar und sorgt gemeinsam mit Straßenbahn- und Buslinien für eine ausgezeichnete öffentliche Anbindung in alle Richtungen.

### Wohnung & Aufteilung

Die Wohnung wurde teilsaniert und verbindet gekonnt historischen Charme mit modernem Komfort. Auf rund vier Zimmer verteilt, erwarten Sie:

- ein großzügiger Wohnraum
- eine separate Küche mit maßgefertigter Einbauküche und hochwertigen Geräten
- drei weitere Zimmer
- ein Badezimmer mit Badewanne und WC
- ein weiteres Badezimmer mit Dusche und WC
- ein einladender Vorraum

Die hohen, lichtdurchfluteten Räume mit eleganten Stuckaturen, originalen Flügeltüren und das liebevoll erhaltene Jugendstil-Stiegenhaus mit historischem Lift verleihen diesem Zuhause seinen besonderen Charakter.

### Ausstattung



- Historischer Altbaucharme: Flügeltüren, Stuckdecken, hohe Räume
- Hochwertige Einbauküche mit modernen Geräten
- Zwei Bäder: eines mit Badewanne und WC, eines mit Dusche und WC
- Edle Fischgrät-Eichenholzdielen in den Wohnräumen
- Stilvolle Steinzeugfliesen in den Sanitärräumen
- Kellerabteil kann angemietet werden

### **Öffentliche Verkehrsanbindung**

- U-Bahn: U1, U2, U4 (*Karlsplatz*)
- Straßenbahn: Linien D, 1, 62, 71 sowie Badner Bahn
- Bus: Linie 4A

### **Weitere Details**

- Heizung und Warmwasser: verbrauchsabhängige Abrechnung
- Befristung: 5 Jahre, Kündigungsverzicht: 1 Jahr, Kündigungsfrist: 3 Monate
- Kautions: 3 Bruttomonatsmieten

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 <500m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.