

CHARMANTE 3-ZIMMERWOHNUNG IN DER BELIEBTEN WOLLZEILE NÄHE U3 STUBENTOR/STEPHANSPLATZ



Objektnummer: 4797

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wollzeile
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1938
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	86,22 m ²
Nutzfläche:	86,22 m ²
Gesamtfläche:	86,22 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 92,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,85
Gesamtmiete	1.950,00 €
Kaltmiete (netto)	1.426,95 €
Kaltmiete	1.772,73 €
Betriebskosten:	254,94 €
USt.:	177,27 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Daniel Hausberger





Neutor
Real Vertrieb

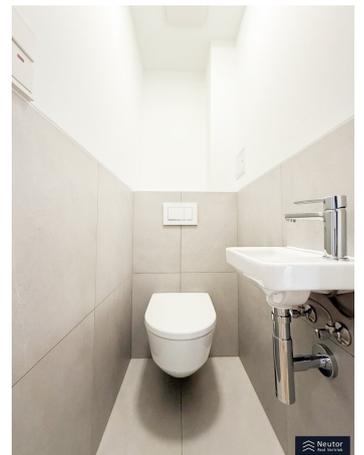
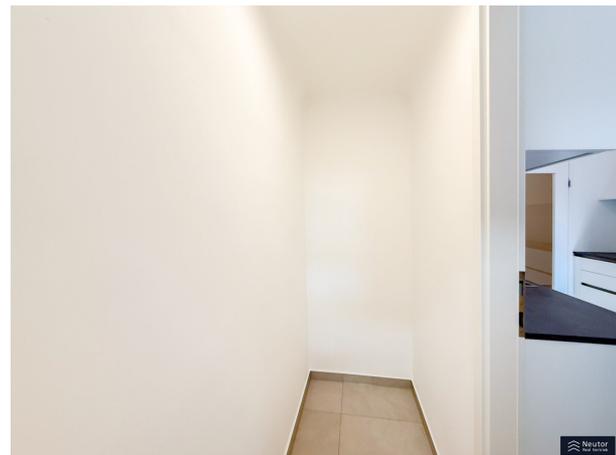


Neutor
Real Vertrieb



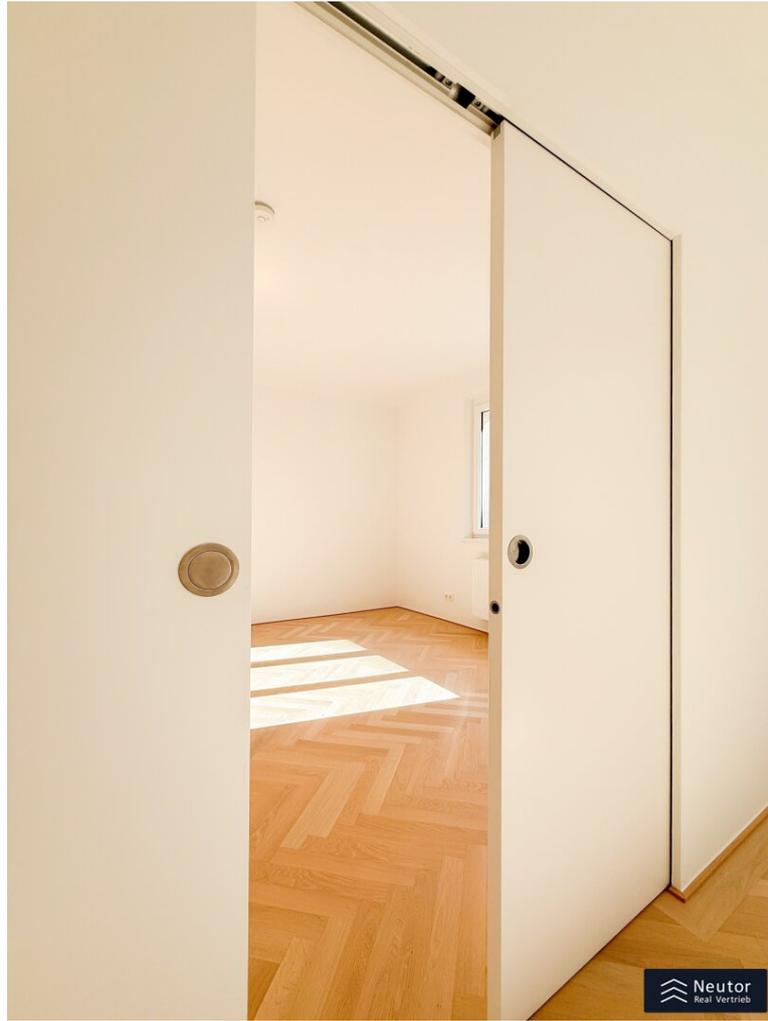
Neutor
Real Vertrieb









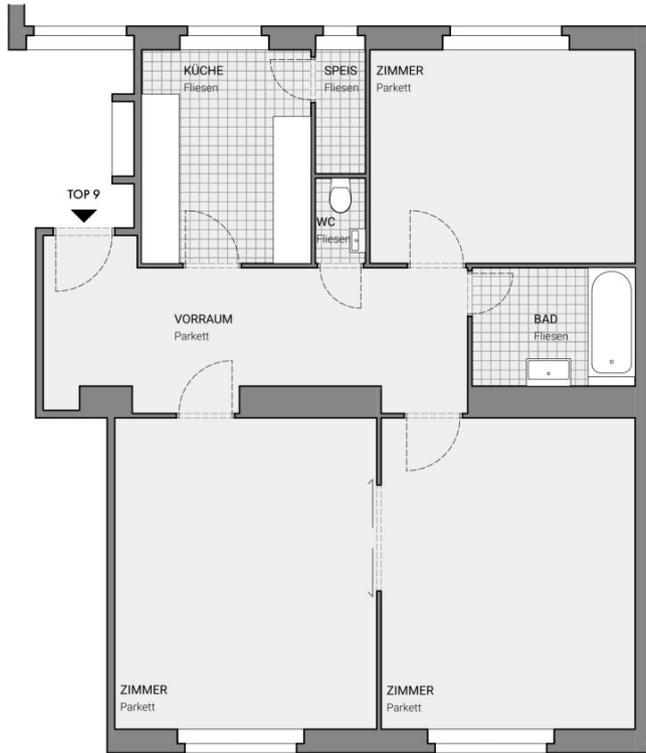








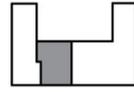




AUSRICHTUNG



POSITION



NUTZFLÄCHE ca. : 86,0 m²

MAßSTAB:



Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine traumhafte Altbauwohnung im 2. Liftstock mit drei herrlichen Zimmern und einer separaten Einbauküche mit

angrenzender Speis.

Eckdaten

Nutzfläch: ca. 86,22 m²

Zimmer: 3

Bad: 1, mit Badewanne, WM-Anschluss

WC: 1, separat

Küche: ja, voll möbliert

Stock: 2

Heizung: Gasetage

Lift: ja

Keller: Nein

Beschreibung

Diese stilvolle 3-Zimmer-Altbauwohnung befindet sich im 2. Liftstock eines gepflegten Gebäudes im Zentrum von Wien. Die Wohnung besticht durch einen durchdachten und funktionalen Grundriss.

Vom großzügigen Vorraum aus sind alle Räume zentral erreichbar. Das Badezimmer ist mit einer großzügigen Badewanne und einem praktischen Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Die separate, geräumige Einbauküche bietet modernste Ausstattung und sämtliche Annehmlichkeiten für den täglichen Bedarf. Angrenzend an die Küche befindet sich ein praktischer Abstellraum, ideal für Vorräte oder Haushaltsutensilien.

Die Wohnung verfügt über ein ruhiges, hofseitiges Zimmer sowie zwei repräsentative Zimmer, die zur malerischen Wollzeile ausgerichtet sind und viel Tageslicht bieten. Ein großzügiges Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum und rundet dieses attraktive Angebot ab.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns gerne, um einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren!

Kosten:

Kaution: 3 BMM

Brutto HMZ: € 1.950,- inkl. Betriebskosten und gesetzlicher USt.

Lage + Infrastruktur

Die Wohnung in der Wollzeile liegt im Herzen des 1. Bezirks Wiens, nur wenige Schritte vom Stephansplatz entfernt, dem pulsierenden Zentrum der Stadt mit dem ikonischen Stephansdom. Diese erstklassige Lage bietet optimale Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr und eine hervorragende Versorgung für den täglichen Bedarf.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Die U-Bahn-Station Stubentor (Linie U3) ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und verbindet die Wollzeile direkt mit dem Stephansplatz und anderen Teilen Wiens. Zusätzlich bieten Straßenbahnlinien (z. B. Linie 2) und Busse eine exzellente Anbindung. Vom Bahnhof Wien Mitte (S-Bahn, CAT), ebenfalls in der Nähe, ist der Flughafen Wien-Schwechat in ca. 20–25 Minuten erreichbar.

Täglicher Bedarf:

In unmittelbarer Umgebung, einschließlich der fußläufig erreichbaren Einkaufsstraßen rund um den Stephansplatz, finden sich zahlreiche Supermärkte (z. B. Billa, Spar), Bäckereien, Apotheken und traditionelle Geschäfte wie die Buchhandlung Herder. Wochenmärkte in der Nähe sowie Cafés (z. B. Café Prückel) und Restaurants (z. B. Plachutta) bieten kulinarische Vielfalt und decken alle Bedürfnisse des Alltags ab.

Diese Lage vereint zentrale Erreichbarkeit mit urbanem Komfort und der einzigartigen Atmosphäre des Stephansplatzes.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und

ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <750m

Universität <250m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <250m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap