

## **AM HEUMARKT - Traumhafte 4 Zimmer Altbauwohnung in großartiger Lage!**



Wohnküche

**Objektnummer: 6653/803**

**Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	137,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 155,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,40
<b>Gesamtmiete</b>	2.926,32 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.392,53 €
<b>Kaltmiete</b>	2.655,82 €
<b>Betriebskosten:</b>	235,72 €
<b>USt.:</b>	270,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Laurenz Schnitzer**

CONFIDO Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 27/5  
1010 Wien

T +43 664 518 45 11  
H +43 664 518 45 11

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



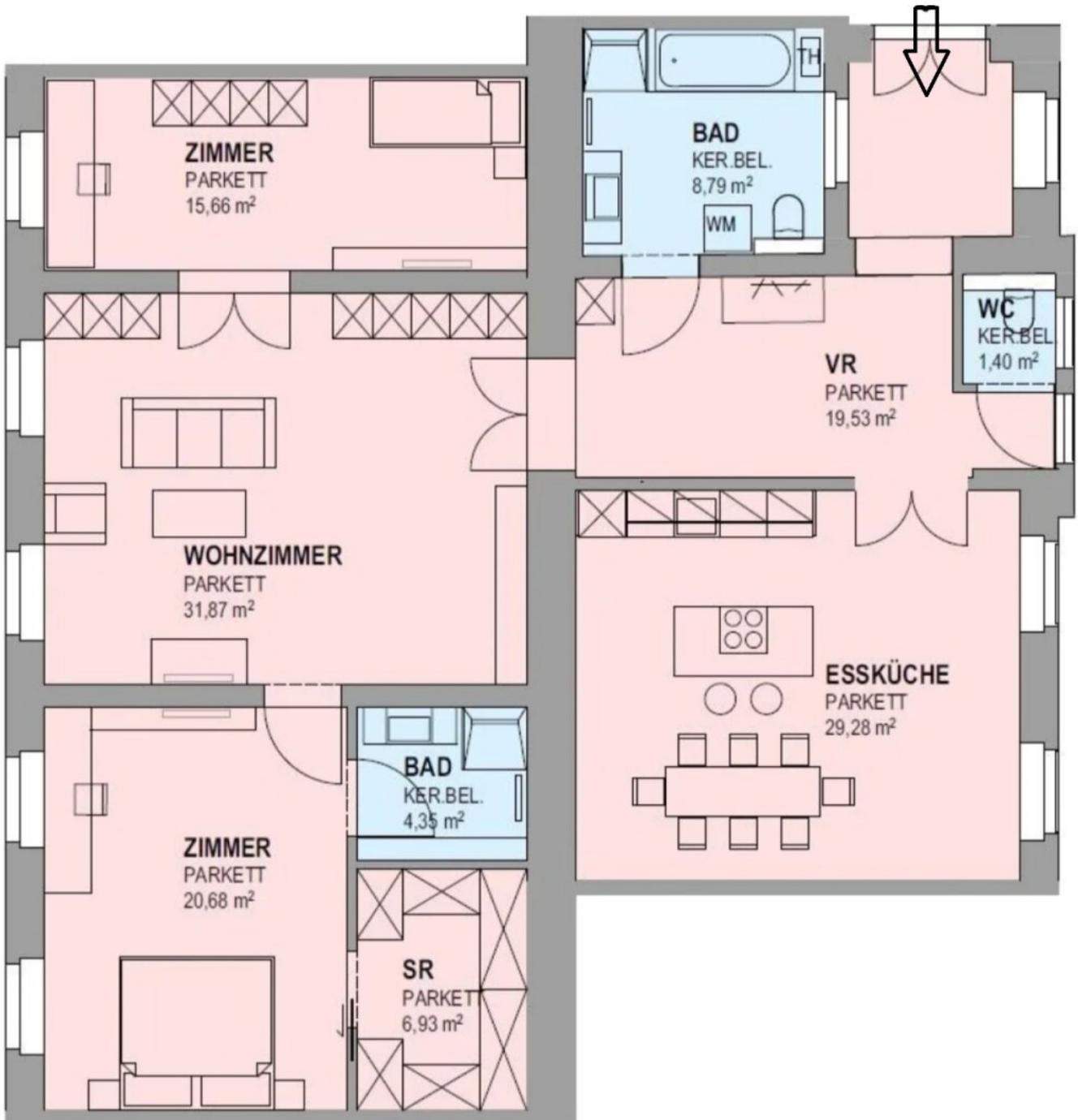












## Objektbeschreibung

Zur unbefristeten Vermietung gelangt eine großzügige Altbauwohnung mit rund 137 m<sup>2</sup>, die durch ihre stilvolle Sanierung und ihre exklusive Lage am Heumarkt besticht.

Die Wohnung ist in **zwei ruhige, begrünte Innenhöfe eingebettet** und vermittelt damit eine **besondere Wohnqualität** mitten in der Stadt. Schon beim Betreten fällt der **weiträumige Vorraum** auf, von dem aus man direkt in die **helle Wohnküche mit rund 30 m<sup>2</sup>** gelangt. Die **moderne Küchenzeile mit Kochinsel** verbindet zeitgemäße Ausstattung mit der Eleganz des Altbaus und schafft so den idealen Mittelpunkt für gemeinsames **Kochen und Beisammensein**.

Das rund **32 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer** mit seinen **hohen Decken und dem edlen Echtholzparkett** strahlt Großzügigkeit aus und bietet Raum für **repräsentatives Wohnen**. Das **Schlafzimmer mit etwa 20 m<sup>2</sup>** ist als Rückzugsort konzipiert und verfügt über ein **eigenes, en-suite Badezimmer mit bodengleicher Dusche** sowie einen angrenzenden **Schrankraum von ca. 7 m<sup>2</sup>**, der viel Platz für Ordnung und Komfort bietet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein **zusätzliches Kabinett von etwa 15 m<sup>2</sup>**, das sich flexibel als Arbeitszimmer, Kinderzimmer oder Gästezimmer nutzen lässt.

Neben dem Badezimmer im Schlafzimmer steht ein weiteres, **hochwertig ausgestattetes Bad mit Badewanne, bodengleicher Dusche und Toilette** zur Verfügung. Eine **separate Toilette** sorgt für zusätzliche Bequemlichkeit.

Die Wohnung verbindet die Vorzüge klassischer Architektur – **hohe Räume, wunderschöner Echtholzparkettboden, großzügige Grundrisse** – mit moderner Ausstattung und einer klaren Linienführung. Sie vermittelt damit ein Wohngefühl, das sowohl elegant als auch zeitlos ist.

Die **Lage im dritten Bezirk** überzeugt mit einer sehr guten Infrastruktur. Den **Stadtpark mit der U4 vor der Türe** sowie **Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Schulen, Kindergärten** befinden sich in unmittelbarer Nähe. Gleichzeitig bietet die Umgebung mit Parks und ruhigen Gassen ein angenehmes Wohnumfeld. Diese Wohnung eignet sich ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten in einem gut angebundenen und dennoch entspannten Umfeld verbinden möchten.

**Das Dach des Hauses wird derzeit ausgebaut, wodurch in der nächsten Zeit mit Lärmimmissionen gerechnet werden muss.**

Aufteilung:

- Vorzimmer

- Wohnküche mit ausgestatteter Kochinsel
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer mit Ensuite- Badezimmer mit Dusche
- Schrankraum
- Kabinett
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Toilette
- separate Toilette

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 <500m

#### **Kinder & Schulen**

- Schule <500m
- Kindergarten <500m
- Universität <500m
- Höhere Schule <1.500m

#### **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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap