ERSTBEZUG- Moderne 1-Zimmer Wohnung im Herzen Wiens

Objektnummer: 88451

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

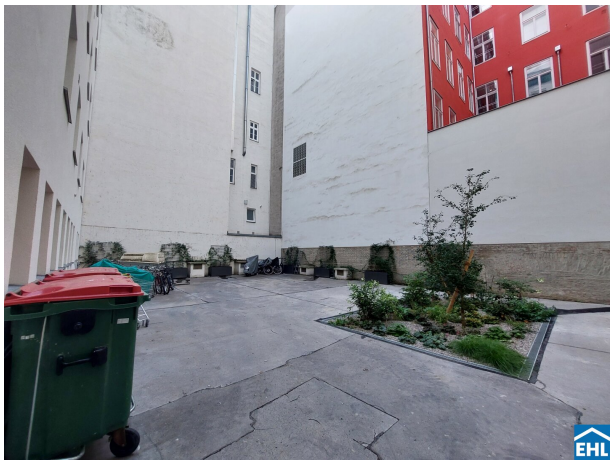
Adresse	Walfischgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	26,50 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Gesamtmiete	1.099,00 €
Kaltmiete (netto)	943,68 €
Kaltmiete	999,09 €
Betriebskosten:	55,41 €
USt.:	99,91 €
Provisionsangabe:	

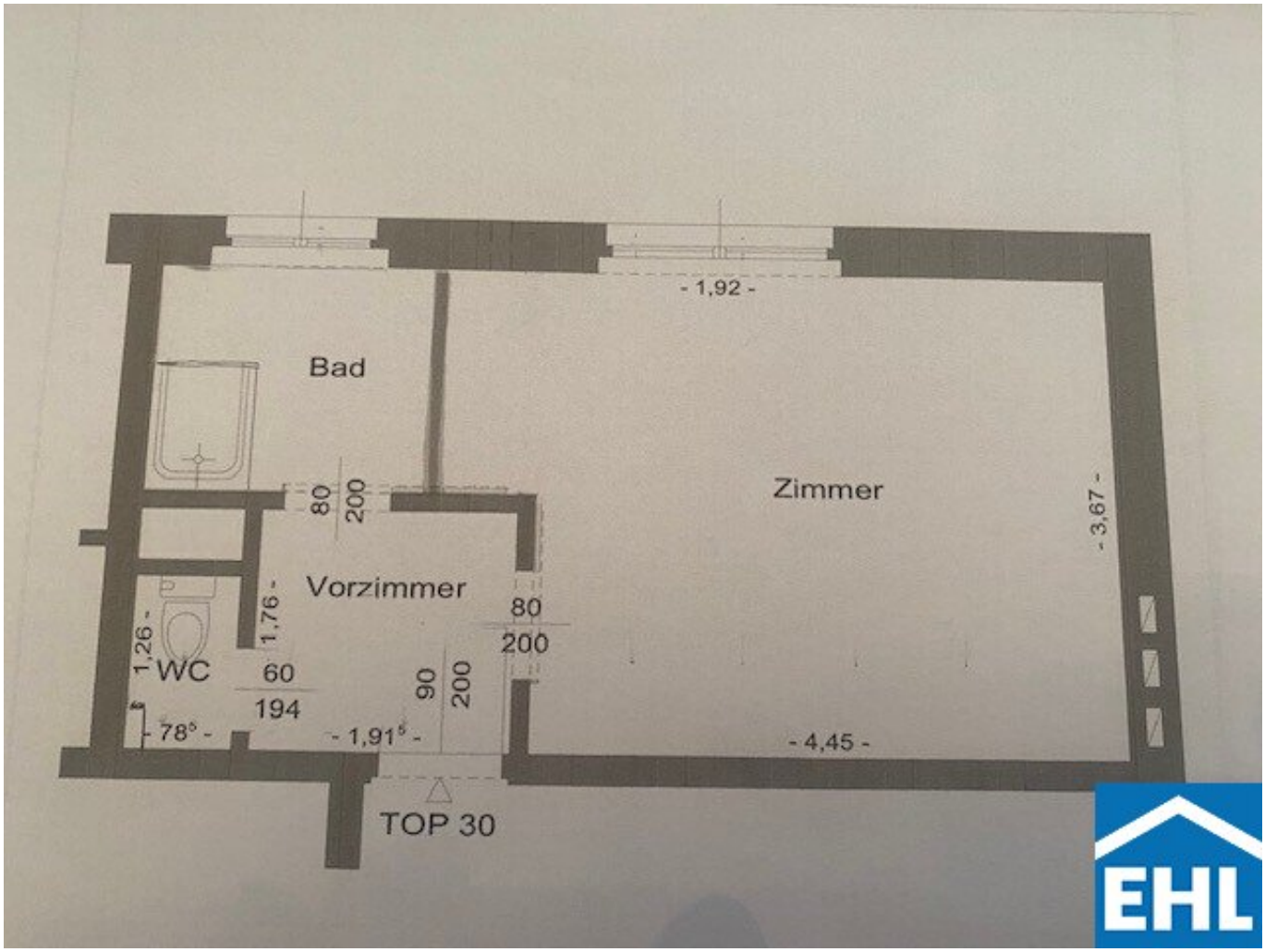
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Egon-Adrian Toth, B.A.

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10




- 1,92 -
Bad
Zimmer
- 3,67 -
80
200
Vorzimmer
1,76 -
80
200
1,26 -
WC
60
194
90
200
- 78⁵ -
- 1,91⁵ -
- 4,45 -
TOP 30

Objektbeschreibung

ERSTBEZUG- Neu sanierte 1-Zimmer Wohnung im Herzen Wiens

In der Walfischgasse 10 erwartet Sie ein stilvoller **Erstbezug** in einem soeben vollständig sanierten Gebäude. Die Wohnung präsentiert sich in hochwertig renoviertem Zustand, bei dem sowohl Technik als auch Ausstattung auf den neuesten Stand gebracht wurden. Dank der umfassenden Gebäudesanierung verbindet sich hier historischer Charme mit modernem Wohnkomfort. Die Lage könnte kaum besser sein: Mitten im Herzen der Stadt genießen Sie die Vorzüge einer urbanen Toplage – zentrale Anbindung, kulturelles Angebot und beste Infrastruktur direkt vor der Tür. Ideal für Singles, Studierende oder Geschäftsleute.

Gebäudesanierung- durchgeführte Maßnahmen

- Neue Fenster in allen Einheiten
- Dach neu eingedeckt
- Heizungsanlage erneuert
- Umfassende thermische Sanierung (Wärmedämmung der Gebäudehülle)

Zentrale Lage

Die Wohnung liegt in absolut zentraler Lage – nur 5 Gehminuten vom Karlsplatz entfernt, wo Sie direkten Anschluss an die U-Bahn-Linien U1, U2 und U4 haben. Auch die beliebte Kärntnerstraße mit ihren zahlreichen Shops, Cafés und kulturellen Highlights erreichen Sie in wenigen Minuten zu Fuß. Urbaner Komfort und perfekte Anbindung – mitten in der Stadt. Weiters sind die riesigen, wunderschönen Parkanlagen, wie der Burggarten oder auch der Stadtpark in unmittelbarer Nähe zu Ihrer Wohnung- perfekt um schöne Tage draußen zu verbringen.

Objektdetails

Die Wohnung selbst gliedert sich in ein großzügiges Zimmer, mit eingebauter Wohnküche (inkl. Geschirrspüler, Kühl/Gefrierkombination, Backrohr und Herd), sowie eine separate Toilette mit kleinem Waschbecken und Badezimmer mit Dusche + Waschmaschinenanschluss. Zusätzlich steht eine Waschküche im Gebäude zur Verfügung. Weiters bietet das Haus einen

netten Innenhof mit Fahrradständern.

Ausstattung

- Parkettböden in den Wohnräumen
- Fliesen in den Nassräumen
- Klimaanlagenanschluss im Fenster
- Kellerabteil
- Fahrradabstellmöglichkeit im Innenhof
- Innenhoflage
- Waschküche
- Lift

zzgl. Heizkosten € 54,36 netto + € 10,872 Ust. = € 65,23 brutto

zzgl. Warmwasser € 24,07 netto + € 2,41 Ust. = 26,48 brutto

Beziehbar ab. 15.10.2025

Befristung: 5 Jahre, 1 Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Nebenkosten: 3 BMM, Vertragserrichtungsgebühren

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <250m
Höhere Schule <250m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <250m

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

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <3.250m

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.