

**Komplett möblierte, helle Stadtwohnung – Ihr neues  
Zuhause am Stephansplatz/Graben!**



**Objektnummer: 7251**

**Eine Immobilie von Spiegelfeld**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	50,26 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.900,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.900,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### Sabrina Ritter

Spiegelfeld Immobilien GmbH  
Stubenring 20  
1010 Wien

T +43 1 5132313-20  
H +43 677 62040148



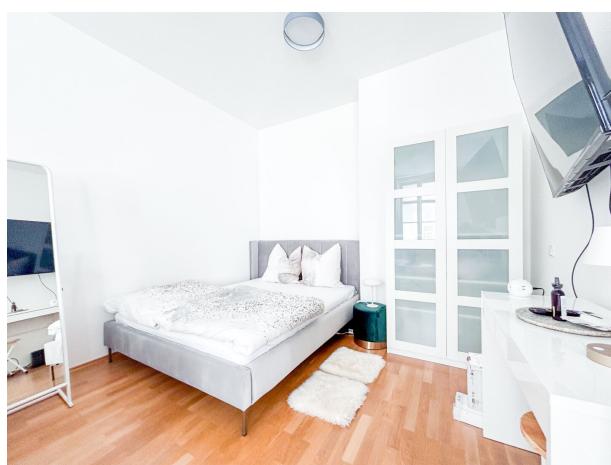
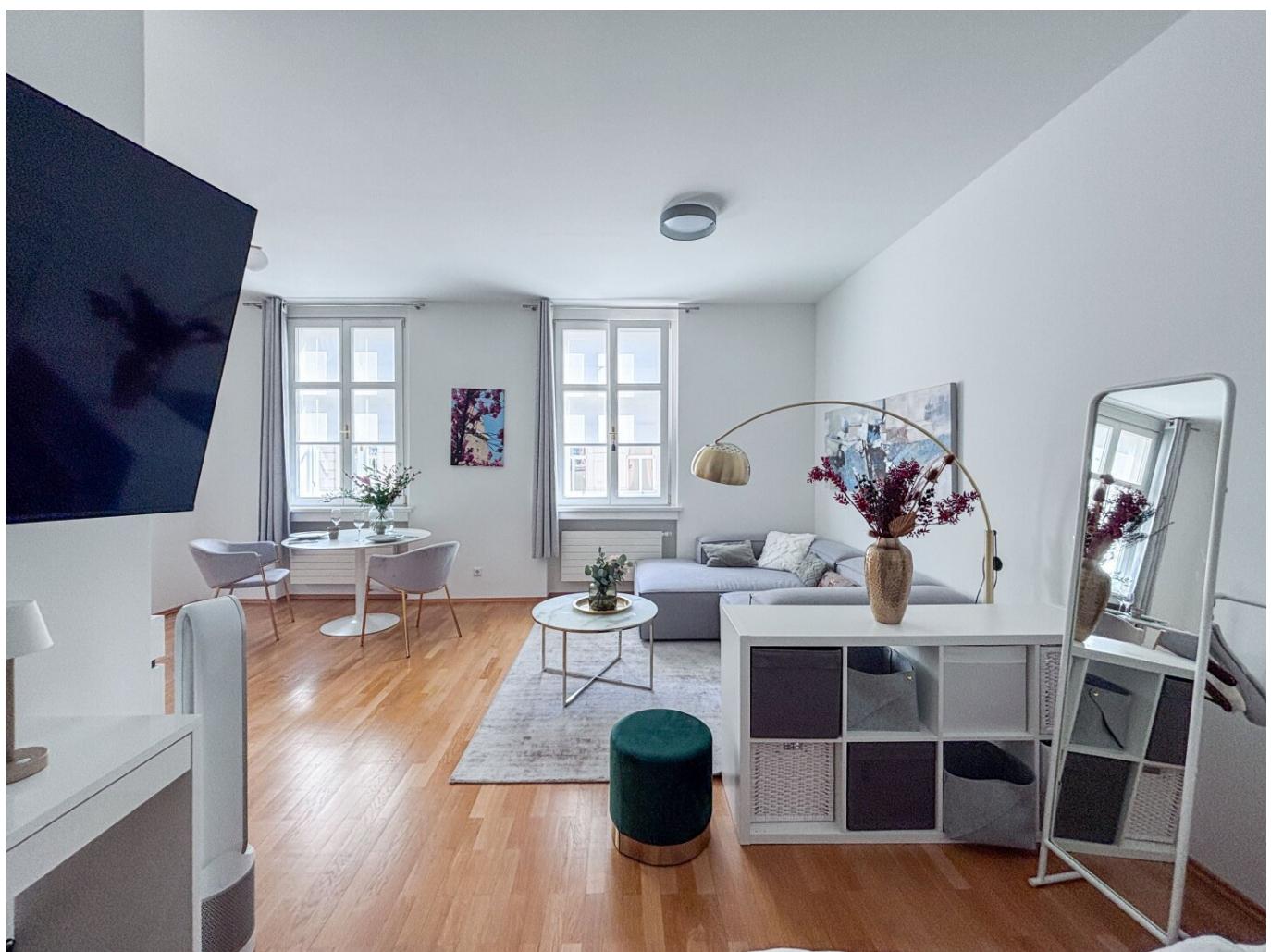
Mitglied des  
immobilienring.at

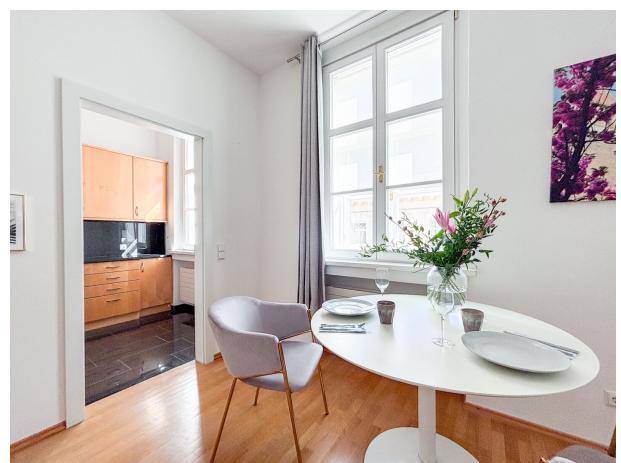
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

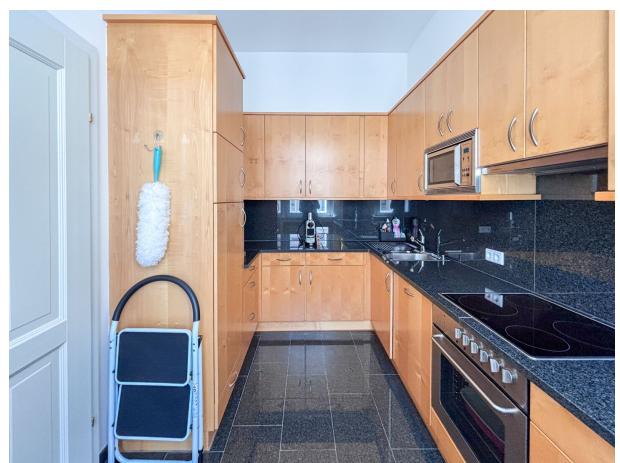


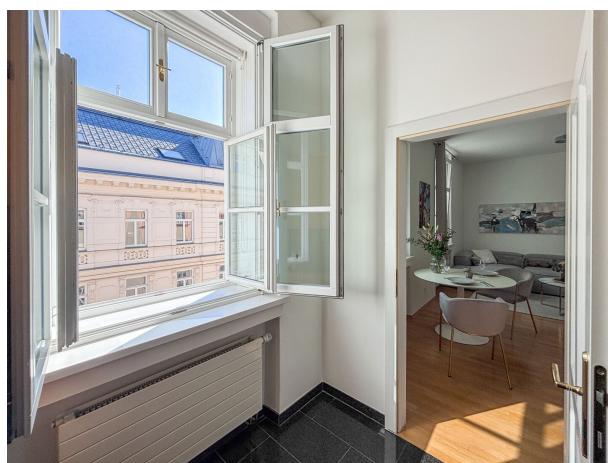


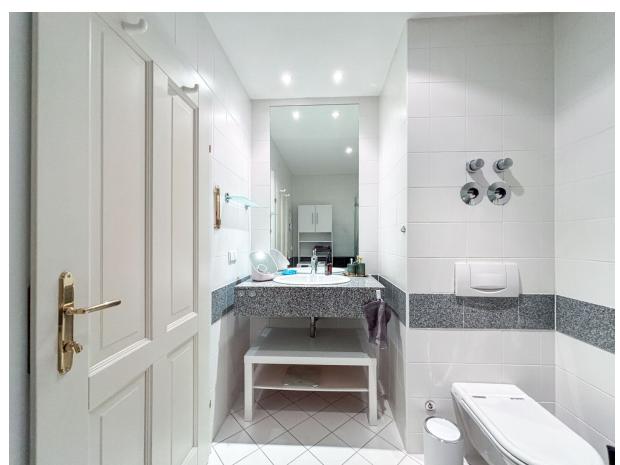
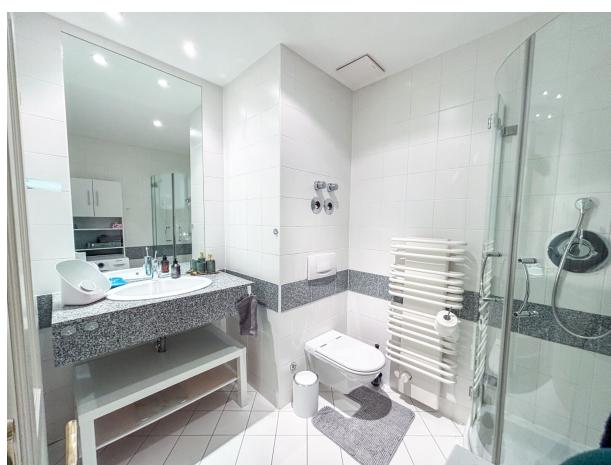
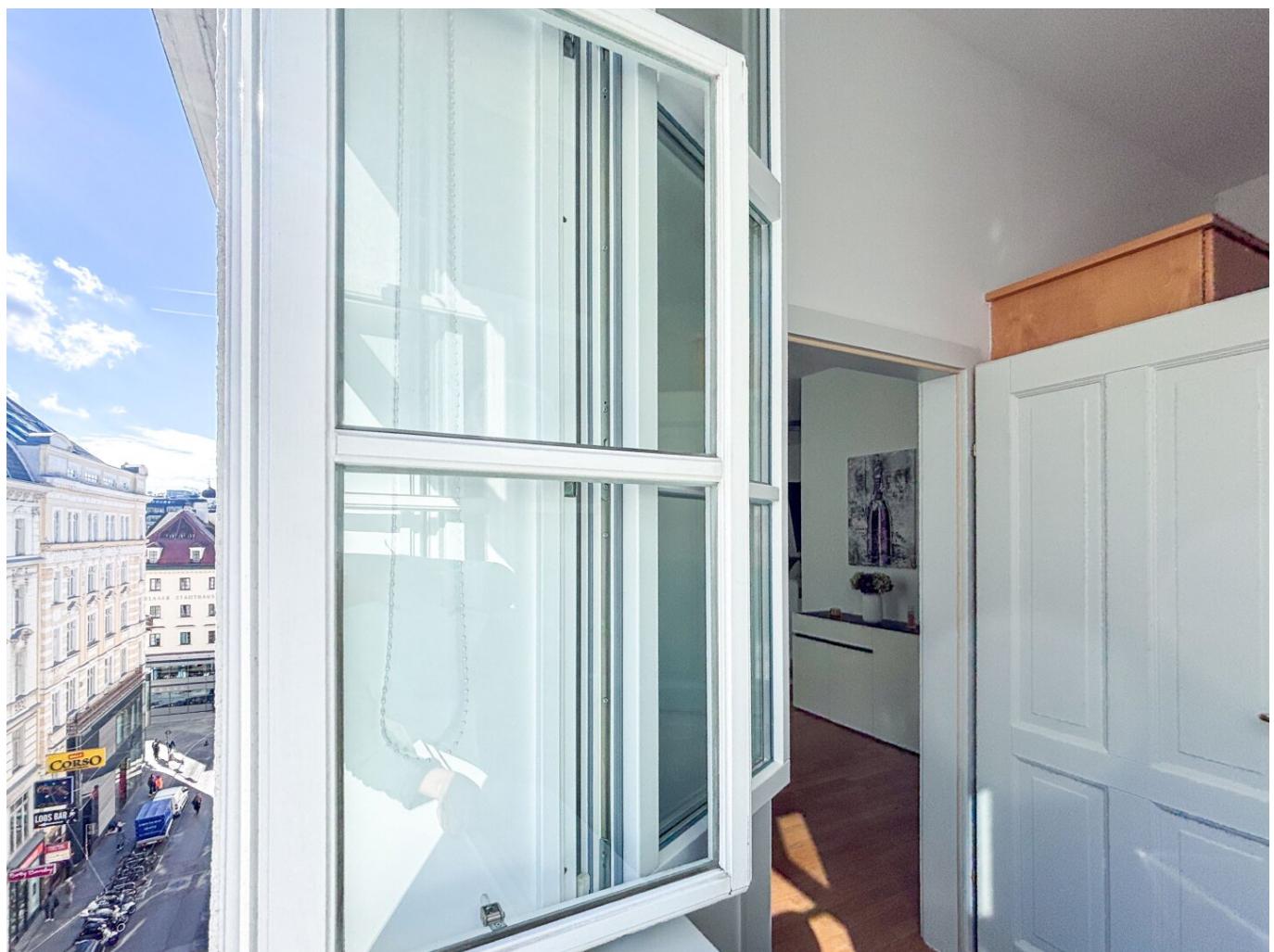




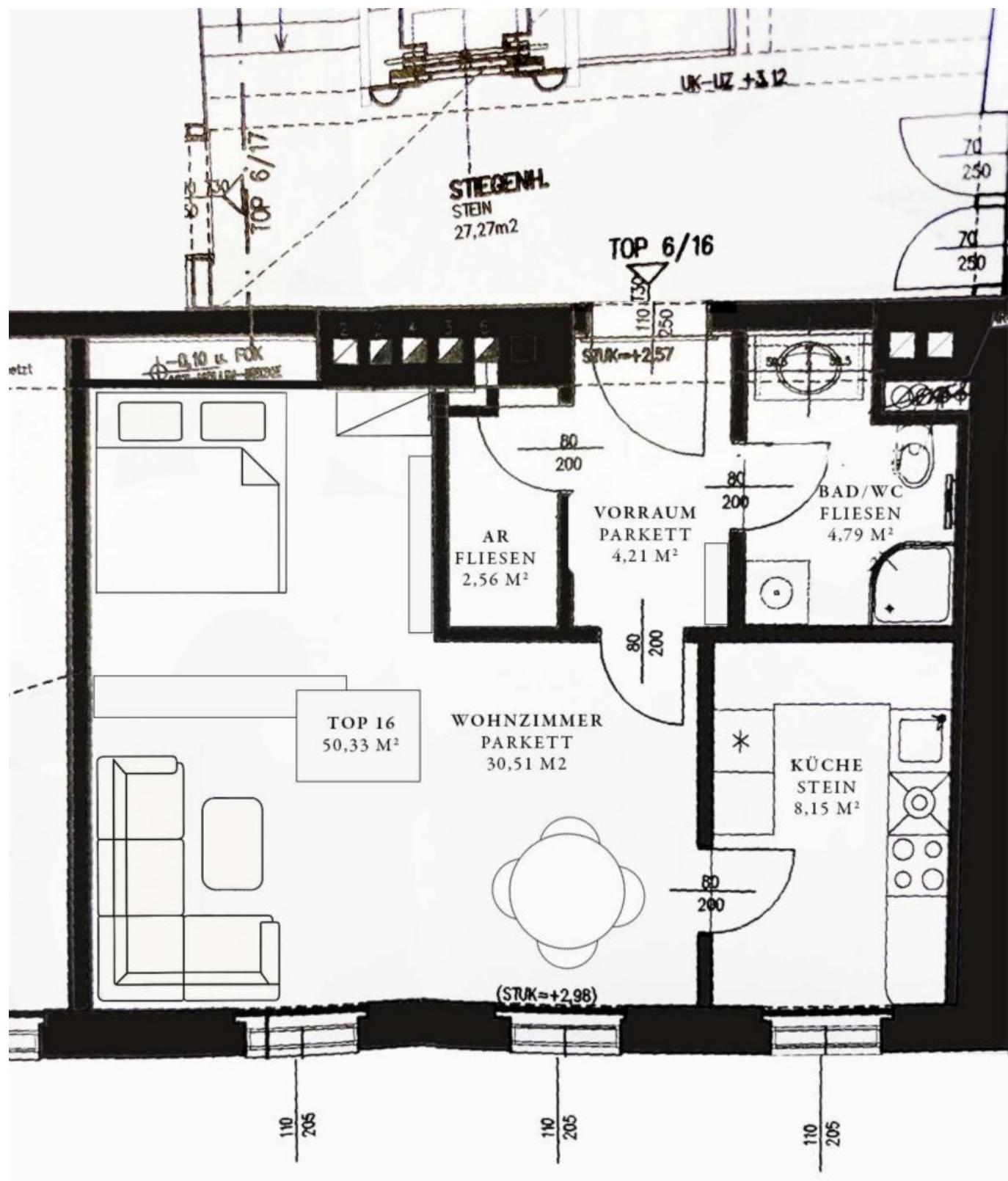












## Objektbeschreibung

Diese stilvolle Wohnung befindet sich in bester Innenstadtlage – direkt im Herzen Wiens, nur wenige Schritte vom **Stephansplatz** und dem eleganten **Graben** entfernt. Hier wohnen Sie, wo andere Urlaub machen – umgeben von historischen Gebäuden, exquisiten Boutiquen, Restaurants und kulturellen Highlights. Genießen Sie einen atemberaubenden Grabenblick, der Sie jeden Morgen aufs Neue begeistern wird.

Die Wohnung liegt in einem gepflegten Altbau mit moderner Ausstattung und vereint charmantes Wohnen mit urbanem Lifestyle. Durch die hochwertige Möblierung und vollständige Ausstattung ist sie sofort bezugsbereit – ideal für Expats, UNO-Mitarbeiter, Stadtliebhaber, Geschäftsreisende oder als Zweitwohnsitz.

Das großzügige 1-Zimmer-Apartment besticht durch seine offene Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Edle Fliesen und warmer Parkett verleihen der Wohnung eine elegante Note und sorgen für eine behagliche Atmosphäre. Der helle und lichtdurchflutete Wohnbereich mit Schlafzimmernische lädt zum Entspannen ein und bietet ausreichend Platz für Ihre individuellen Einrichtungsideen.

### Ausstattung:

- Vollmöblierte Einzimmerwohnung mit rund **50 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- Helles, großzügiges Wohn-/Schlafzimmer mit **L-Sofa, Doppelbett, Kommode, Fernseher** und **Esstisch mit zwei Stühlen**
- Voll ausgestattete **Küche** mit sämtlichen Geräten und vollständiger Küchenausstattung
- Badezimmer mit Dusche, Waschmaschine und WC
- Hochwertige Bodenbeläge (Parkett, Fliesen)

Ein Personenaufzug bringt Sie bequem in die 5. Etage ( nicht barrierefrei). Genießen Sie die Vorteile des urbanen Lebens in einer der aufregendsten Städte Europas, wo alles nur einen Steinwurf entfernt ist.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein. Ob Bus, U-Bahn, Straßenbahn oder Bahnhof – hier sind Sie bestens angebunden und gelangen schnell zu Ihrem Ziel. Nutzen Sie die Nähe zu zahlreichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Universitäten und höhere Schulen liegen in unmittelbarer Umgebung. Auch Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind nur wenige Schritte entfernt und bieten Ihnen alles, was Sie für den Alltag benötigen.



## Besonderheiten:

- Erstklassige Innenstadtlage – wenige Schritte zu Stephansplatz, Graben und Kärntner Straße
- Komplett möbliert und ausgestattet – sofort bezugsfertig
- Stilvolle Kombination aus klassischem Wiener Flair und modernem Komfort
- Kurzzeitmiete ab 6 Monaten möglich

## Lage:

Der **Stephansplatz** ist einer der zentralsten Verkehrsknotenpunkte Wiens. Direkt vor der Haustür befindet sich die **U-Bahn-Station „Stephansplatz“**, an der sich die **Linien U1 und U3** kreuzen. Dadurch sind alle wichtigen Bezirke Wiens in wenigen Minuten erreichbar:

- **U1:** rasche Verbindung zum **Hauptbahnhof, Praterstern** und in Richtung **Kaisermühlen / UNO City**
- **U3:** direkte Verbindung zum **Westbahnhof**, nach **Landstraße / Wien Mitte (CAT zum Flughafen)** und in Richtung **Ottakring**

Auch für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt:

- Supermärkte, Apotheken und Banken liegen in Gehweite
- Zahlreiche **Cafés, Restaurants und Bars** in den umliegenden Gassen laden zum Verweilen ein
- **Einkaufsmeilen Graben, Kärntner Straße und Kohlmarkt** beginnen direkt ums Eck
- **Kulturelle Highlights** wie der Stephansdom, die Staatsoper und mehrere Museen sind fußläufig erreichbar

Wlan ist inkludiert, Heiz, Warm- und Kaltwasserkosten werden **über ein Heizkostenakonto** separat verrechnet ( ca. EUR 130,- monatlich). Strom ist verbrauchsabhängig zu bezahlen.

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



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmauers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <500m  
Höhere Schule <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 <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN