

**Exklusiv sanierter Altbau nahe Oper - teilmöbliert!**



Wohnesszimmer

**Objektnummer: 5045/801**

**Eine Immobilie von Katrin Erhart Real Estate & Property e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	121,75 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 126,10 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,92
<b>Gesamtmiete</b>	3.496,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.828,83 €
<b>Kaltmiete</b>	3.139,09 €
<b>Betriebskosten:</b>	263,38 €
<b>USt.:</b>	356,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Katrin Erhart**

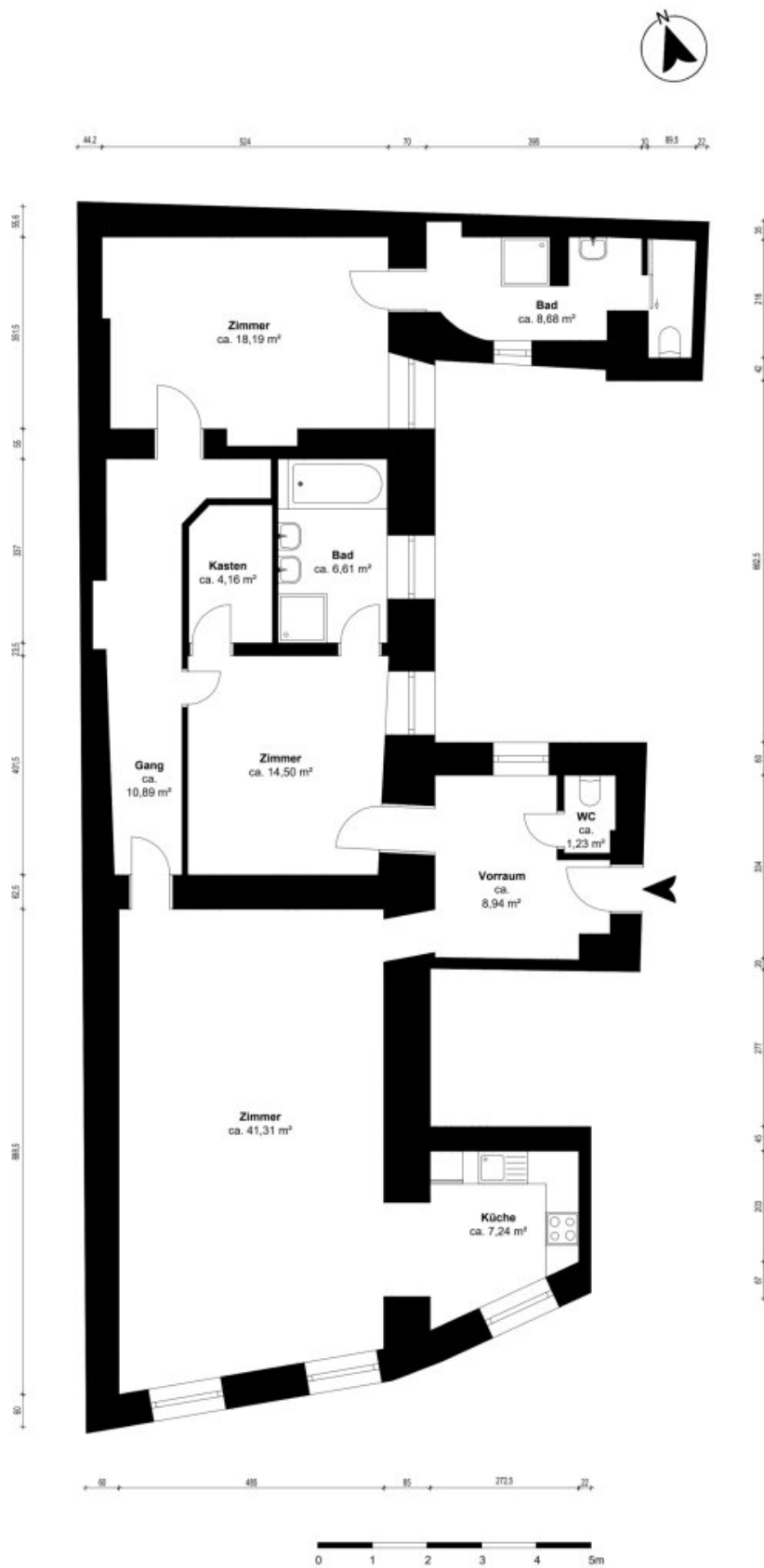
Katrin Erhart Real Estate & Property e.U.  
Maria-Theresien-Straße 19 / 22  
1090 Wien











## Objektbeschreibung

Die repräsentable Altbauwohnung liegt im 2. Liftstock eines traumhaft sanierten Biedermeierhauses in der Walfischgasse nur wenige Schritte von der Oper entfernt. Die high-end Ausstattung, welche von einer renommierten Innenausstatterin designt wurde, bietet neben maßgefertigten Tischlereinbauten, Klimatisierung, einem durchdachten Lichtkonzept noch eine Tischlereinbauküche mit Miele Geräten. Beeindruckend ist auch die Raumhöhe. Beide Schlafzimmer befinden sich hofseitig und sind daher absolut ruhig gelegen.

### Aufteilung:

- Vorraum mit Garderobenbereich und Fenster in den Innenhof
- Gäste-WC
- Wohnesszimmer mit ca. 42m<sup>2</sup>
- halboffene Küche im Anschluss an das Wohnesszimmer
- Gang mit Einbauschränken (innen beleuchtet)
- 1. Schlafzimmer mit angeschlossenem begehbarem Schrankraum und
- ensuite Badezimmer mit Wanne und Doppelwaschtisch und Dusche
- 2. Schlafzimmer großer Schrankwand (innen beleuchtet) und dem ensuite Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und abgetrenntem WC

### Ausstattung:

- Klimageräte in allen Zimmern
- Hochwertige Einbauküche mit Mielegeräten

- Vollholzparkett Eiche geölt
- Lichtkonzept Studio Jungel Schmid
- gemauerter Safe
- hochwertige Einbauschränke sowie Schrankraum mit Beleuchtung
- maßgefertigte Vorhänge und Jalousien

Auf Wunsch kann die Wohnung auch komplett ausgestattet inklusive der kompletten Möblierung um Euro 4.280,- pm angemietet werden.

**Lage:** Exzellent! Wenige Schritte zur Oper, dem Hotel Sacher, der Kärntnerstraße und der Parkgarage Oper, öffentliche Anbindung an sämtliche Ringstrassenbahnen sowie U 1,2 und 4, Autobus 2A

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap