

**Moderne Wohn&Bürofläche mit Balkon im Herzen Wiens –  
Ihre Chance auf 137,5 m²!**



**Objektnummer: 6511**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	137,50 m²
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	4.500,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.500,00 €
<b>Kaltmiete</b>	4.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### **Ilksev Karakas**

Fermoso Immobilienreuehand GmbH  
Erdbergstrasse 52-60/Stiege 3/Top 10  
1030 Wien

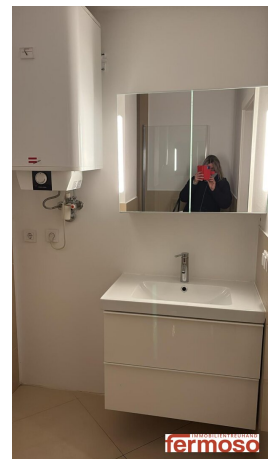
T +43 664 19 13 188

H +43 664 19 13 188

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



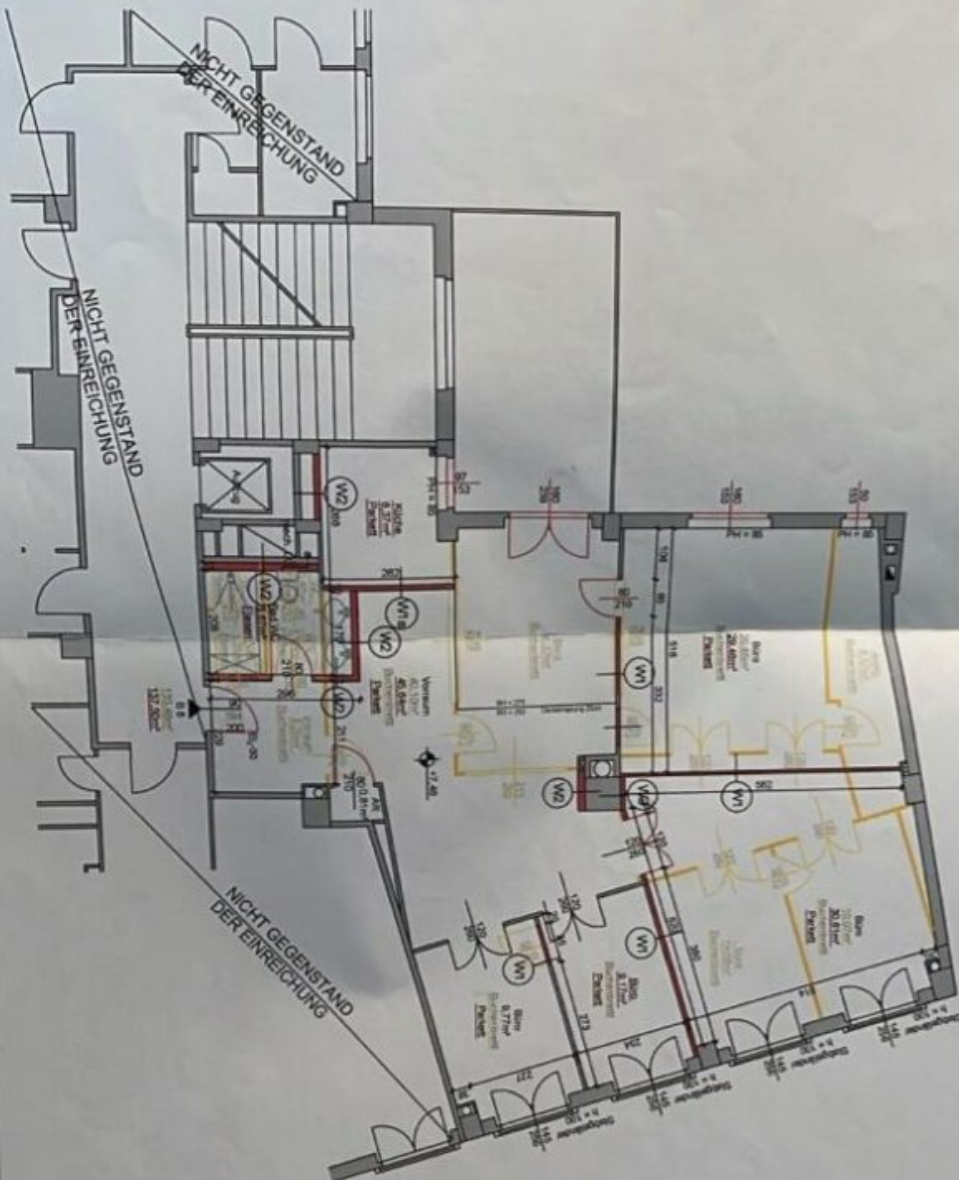








# GRUNDRISS 3. STOCK



## Objektbeschreibung

Ein Ort für Visionäre – im Herzen des 1. Bezirks.

Willkommen in einer der exklusivsten Adressen Wiens, wo Geschichte, Prestige und moderne Eleganz miteinander verschmelzen. Dieses außergewöhnliche Objekt im 1. Bezirk – dem besten, begehrtesten und wertstabilsten Bezirk Österreichs – bietet Ihnen die seltene Chance, sich eine Immobilie zu sichern, die in jeder Hinsicht überzeugt.

Auf 137,50 m<sup>2</sup> eröffnet sich ein Raum voller Möglichkeiten:

Ob als hochwertiges Büro, repräsentative Praxis, Exklusiv-Wohnung, Showroom, Investment mit Zukunftssicherheit oder als Kombination – dieses Objekt passt sich Ihren Plänen an.

Die lichtdurchfluteten Räume, die hochwertige Ausstattung, ein moderner Grundriss und der herrliche Stadtblick vom Balkon verleihen dem Objekt eine besondere Atmosphäre. Jeder Quadratmeter strahlt Eleganz, Komfort und Wert aus – genau das, was man im 1. Bezirk erwartet.

Die Lage ist konkurrenzlos:

Fußläufig erreichen Sie top Restaurants, Kanzleien, Luxusboutiquen, Banken, historische Sehenswürdigkeiten, den Stephansdom, Kulturinstitutionen sowie alle wichtigen U-Bahn- und Straßenbahnlinien. Keine andere Lage bietet dieses Prestige und diese Infrastruktur.

Miete:

4.500 € netto/Monat

Kauf:

3.025.000 €

Ein Objekt für Menschen, die wissen, was ein Erstbezirk-Standort bedeutet –

Wert, Stabilität, Image, Prestige und höchste Lebensqualität.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>



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 <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