

**Innenstadt-Wohnung großflächiger Fensterfront zum  
begrünten Innenhof**



**Objektnummer: 27386**

**Eine Immobilie von EXPAT CONSULTING Real Estate &  
Relocation Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	153,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 155,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	3.490,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.676,09 €
<b>Kaltmiete</b>	3.177,19 €
<b>Betriebskosten:</b>	451,96 €
<b>USt.:</b>	312,81 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Franz Eggenweber**

EXPAT CONSULTING Real Estate & Relocation Services GmbH  
Bauernmarkt 8/17  
1010 Wien



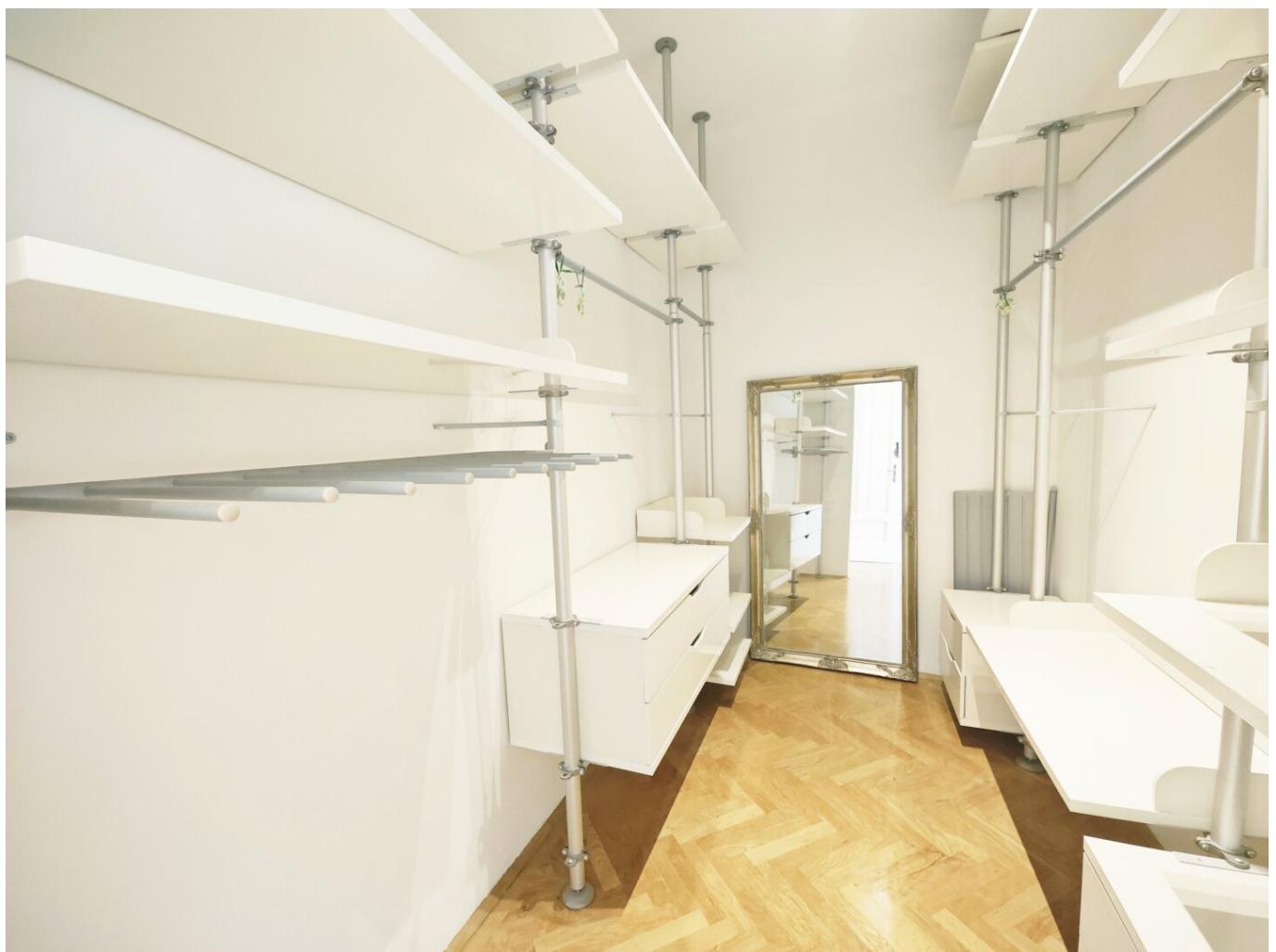






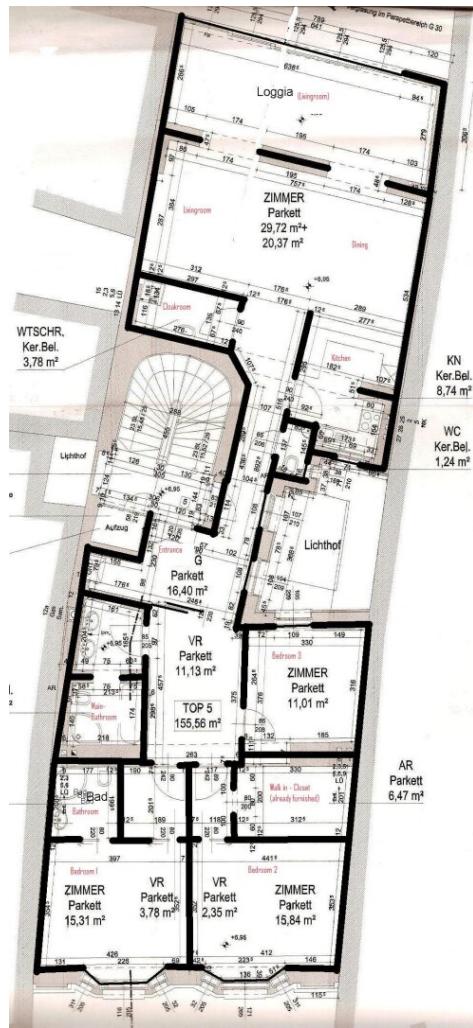




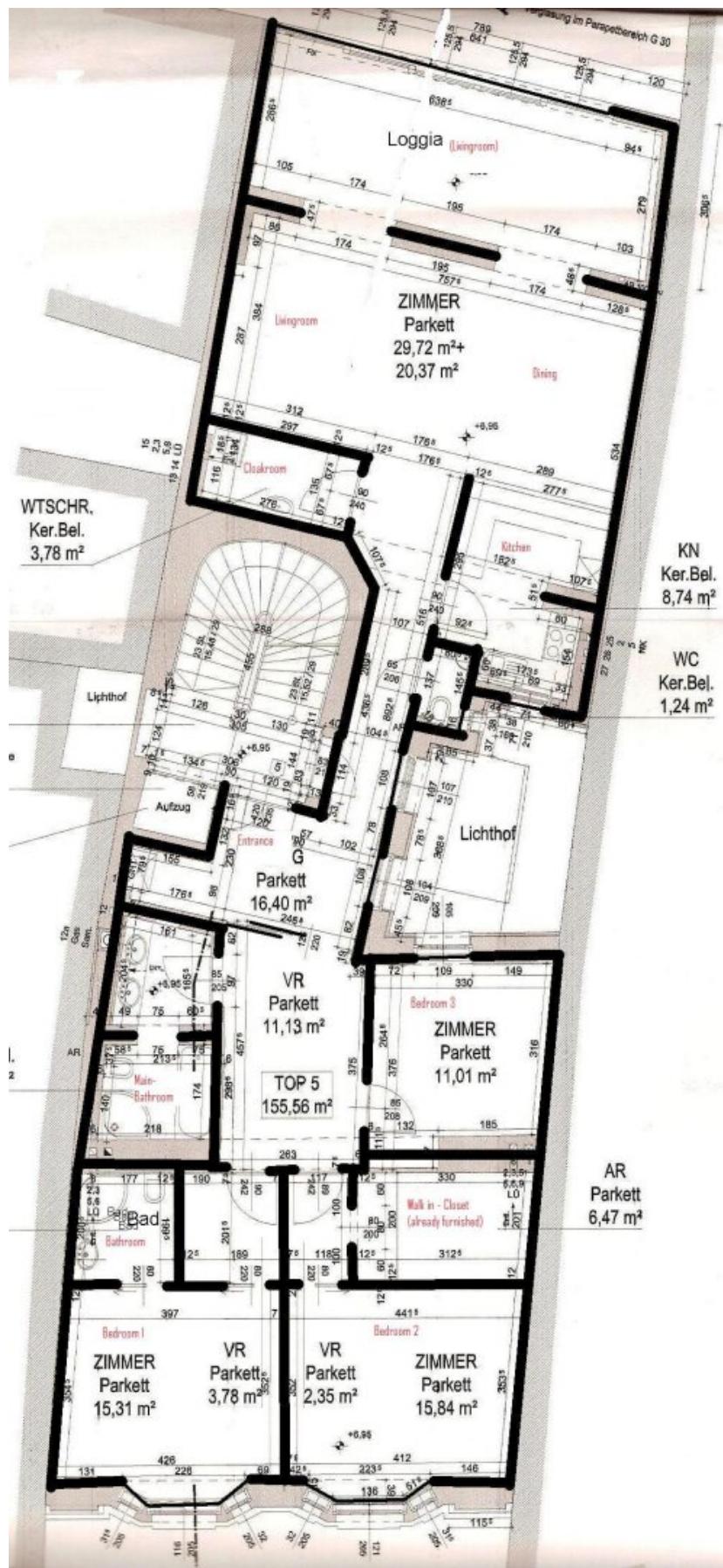












# Objektbeschreibung

## Das Haus

Das Haus befindet sich in der ruhigen Altstadt-Gasse Domgasse in unmittelbarer Nähe zum Wiener Stephansdom, also im absoluten Zentrum von Wien. In dieser Gasse befindet sich auch das Mozarthaus (wo Mozart von 1784 bis 1787 arbeitete). Das Haus mit Denkmalgeschützter Fassade wurde 2005 komplett renoviert und dabei an der zum Innenhof gerichteten Südseite eine Erweiterung mit großzügigen (Wand-zu-Wand / Boden-zu-Decke) Verglasungen realisiert, welche zum dicht begrünten, hellen, absolut ruhigen Innenhof ausgerichtet ist.

## Die Wohnung

Die ca. 154 m<sup>2</sup> große 4-Zimmer-Wohnung wurde 2021 renoviert (Bäder, WC, ....). Das Wohnzimmer hat quasi einen integrierten "Loggia"-Teil, also in jener Erweiterung, die im Rahmen der Hausrenovierung zum begrünten Innenhof hin hergestellt wurde. Die Wand-zu-Wand und Decken-zu-Boden Fensterfront kann in Segmenten bis zu 2/3 der Fläche geöffnet werden. Dies Feature verleiht ein Wohngefühl, wie es in einem historischen Haus normalerweise kaum vorzufinden ist. Es gibt 3 Schlafzimmer (1 mit en-suite-Bad und Garderobenschrank im Zugangsbereich, 1 mit begehbarer Schrankraum neben dem Zugangsbereich), 2 Bäder, 3 WCs (davon 1 separates WC), Küche (offen zum Essbereich im Wohnzimmer) separater Wirtschaftsraum mit Waschmaschine und Wäschetrockner. Unmöbliert (ausser Küche, Schrankraum und Einbauschrank zum 2. Schlafzimmer). Ein Kellerabteil ist vorhanden, jedoch nicht für alle Lagerungen geeignet.

## Location

Die Domgasse liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Wiener Stephansdom. Dieses Grätzl ist ein einzigartiges und historisches Juwel der Wiener Innenstadt. Nur 3 Gehminuten vom Stephansplatz entfernt - und damit auch zum U-Bahn-Knoten mit den Linien U1 und U3. In der Kärntner Straße, am Graben sowie in all den kleineren Straßen rundherum gibt es eine Vielfalt an Läden, Geschäften, Boutiquen aller Art, Supermärkte / Nahversorger, Restaurants, Cafés, Bars, .... Und natürlich bietet die Innenstadt ein umfangreiches Angebot an kulturellen Aktivitäten (Oper, Theater, Museen, ...). Innerehalb von 5 Gehminuten erreicht man den Stadtpark mit seinen kleinen Teichen - eine wunderbare, historische Grünoase an der Ringstraße, welche zu entspannenden Spaziergängen einlädt und Erholung bietet. In 10 Minuten erreicht man die Wiener Staatsoper. Weitere Parks (Hofburg, Volksgarten, Rathauspark, ...) sowie die Uferpromenaden des Donaukanals sind bequem zu Fuß in 10-12 Minuten erreichbar.

Beste Erreichbarkeit zu oder von jedem Gebiet in Wien ist durch das dicht-geknüpfte Netz des öffentlichen Verkehrs gegeben. Das Haus selbst verfügt über keine Garagenplätze, jedoch

befindet sich die nächste Tiefgarage nur 130 Meter entfernt.

Für weitere Informationen sowie eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung! Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Franz Eggenweber

national - Tel: 0660 346 0418

international - Tel: +43 660 346 0418

e-mail: [Eggenweber@expat-consulting.com](mailto:Eggenweber@expat-consulting.com)

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **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 <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap