

**ERSTBEZUG NACH SANIERUNG - REPRÄSENTATIVER  
STILALTBAU DIREKT AM GRABEN - EXKLUSIV  
RESIDIEREN IM HERZEN WIENS**



**Objektnummer: 4924**

**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Graben
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1870
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	139,39 m²
Nutzfläche:	139,39 m²
Gesamtfläche:	139,39 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 87,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 1,81
Gesamtmiete	3.690,00 €
Kaltmiete (netto)	2.915,33 €
Kaltmiete	3.354,55 €
Betriebskosten:	359,03 €
USt.:	335,45 €
Provisionsangabe:	

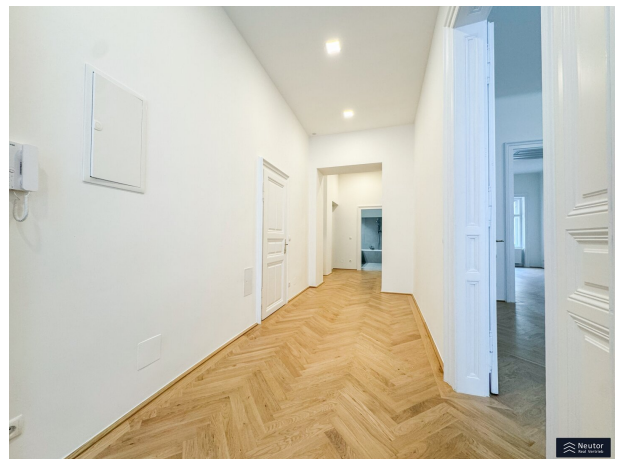
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Melanie Ivancsics**

Neutor Real GmbH  
Neutorgasse 13 EG  
1010 Wien

T +43 1 532 3730  
H +4366488387556













Neutor  
Real Vertrieb



Neutor  
Real Vertrieb



Neutor  
Real Vertrieb







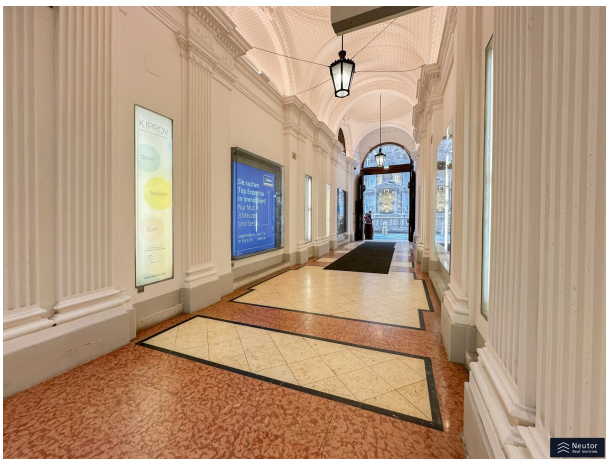




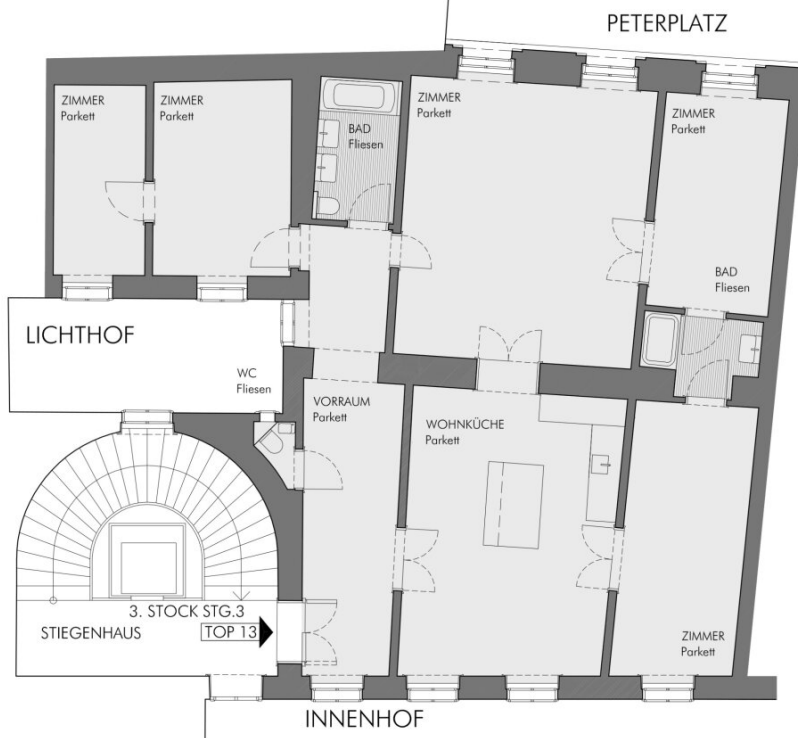








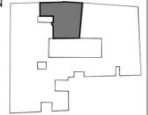




AUSRICHTUNG



POSITION



NUTZFLÄCHE ca.:

139,0m²

MAßSTAB



## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese stilvolle 5,5-Zimmer-Wohnung als Erstbezug nach umfassender Sanierung an einer der prestigeträchtigsten Adressen des 1. Bezirks.

### Eckdaten

Wohnfläche: ca. 139,39 m<sup>2</sup>

Zimmer: 5,5

Badezimmer: 2 - eines mit Dusche, eines mit Badewanne

WC: 2 - eines davon separat

Küche: neu, mit hochwertigen Einbaugeräten (Bora, AEG)

Etage: 3

Lift: ja

Heizung: Gas-Etage

### Beschreibung

In einem geschichtsträchtigen Altbau direkt am Graben in der Wiener Innenstadt offenbart sich diese stilvolle Altbauwohnung mit rund 139 m<sup>2</sup> Wohnfläche als ein seltenes Juwel urbanen Wohnens. Der unverwechselbare Wiener Altbaucharakter wurde im Rahmen einer hochwertigen Sanierung behutsam bewahrt und mit zeitgemäßem Wohnkomfort auf höchstem Niveau kombiniert. Schon beim Betreten des Hauses empfängt einen die Grandezza vergangener Zeiten, die sofort ein Gefühl von Eleganz und Exklusivität vermittelt.

Der großzügige Vorraum eröffnet ein einladendes Entree und führt zu den klar strukturierten Räumen dieser außergewöhnlichen Wohnung. Die moderne Wohnküche mit hochwertigen Einbaugeräten lädt zum Kochen, Genießen und geselligen Zusammensein ein und wird so zum stilvollen Herzstück der Wohnung. Das angrenzende Wohn- und Esszimmer beeindruckt mit seiner Großzügigkeit, den hohen Decken und edlen Doppelflügeltüren und schafft eine



offene, einladende Atmosphäre. Von hier bietet sich ein direkter Blick auf die Peterskirche, der den besonderen Charme und das exklusive Flair dieser Lage auf eindrucksvolle Weise unterstreicht.

Vom Wohnbereich aus gelangt man in eines der fünf Zimmer, das über ein angrenzendes Badezimmer mit Dusche verfügt. Dieses Durchgangsbadezimmer erschließt zudem ein weiteres Zimmer und verbindet Funktionalität mit einer eleganten Raumgestaltung. Auf der gegenüberliegenden Seite des Gangs befindet sich ein weiteres großzügiges Zimmer, ergänzt durch einen weiten Abstellraum mit Fenster, der sich ideal als begehbare Garderobe oder exklusives Ankleidezimmer nutzen lässt. Ein zusätzliches luxuriöses Badezimmer mit Badewanne, Doppelhandwaschbecken und WC beeindruckt durch seine hochwertige Ausstattung und das elegante Spa-Ambiente.

Hochwertiger Fischgrätparkett, lichtdurchflutete Räume und die hohen Decken ziehen sich wie ein roter Faden durch die gesamte Wohnung und verleihen ihr einen klassischen, zugleich zeitlos luxuriösen Charakter. Dieses exklusive Zuhause vereint Eleganz, Komfort und Wiener Lebensart auf perfekte Weise und bietet anspruchsvollen Bewohnern ein urbanes Wohngefühl der Extraklasse.

## **Kosten**

**Brutto HMZ:** € 3.690,- inkl. Betriebskosten und gesetzlicher USt.

**Kaution:** € 11.070,-

**Provision:** /

## **Lage + Infrastruktur**

Die Wohnung befindet sich an einer der begehrtesten Adressen Wiens, im Herzen der Innenstadt. In unmittelbarer Nähe finden Sie exklusive Geschäfte, elegante Boutiquen, gehobene Restaurants und gemütliche Cafés. In nur zwei Gehminuten erreichen Sie den Stephansplatz mit direkter Anbindung an die U-Bahnlinien U1 und U3. Die Buslinien 1A, 2A und 3A halten fast direkt vor der Haustür und ermöglichen eine schnelle und bequeme Verbindung durch den 1. Bezirk. Für entspannte Stunden in der Natur laden der Volksgarten und der Burggarten zu Spaziergängen oder ruhigen Nachmittagen ein.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

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 <750m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <750m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap