

## 3-Zimmer-Domizil in klassischem Wiener Architektur-Juwel



Objektnummer: 2040301

Eine Immobilie von MPImmo

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schwindgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	63,57 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	63,57 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	63,57 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 94,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,32
Gesamtmiete	1.119,00 €
Kaltmiete (netto)	892,67 €
Kaltmiete	1.017,27 €
Betriebskosten:	124,60 €
USt.:	101,73 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Bernhard Gstaltmeyr-Saroni**

Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Arbeitergasse 33  
1050 Wien

T 0043 1 595 15 80  
H 0043 664 49 49 61  
F 0043 1 595 11 70

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

ermin zur



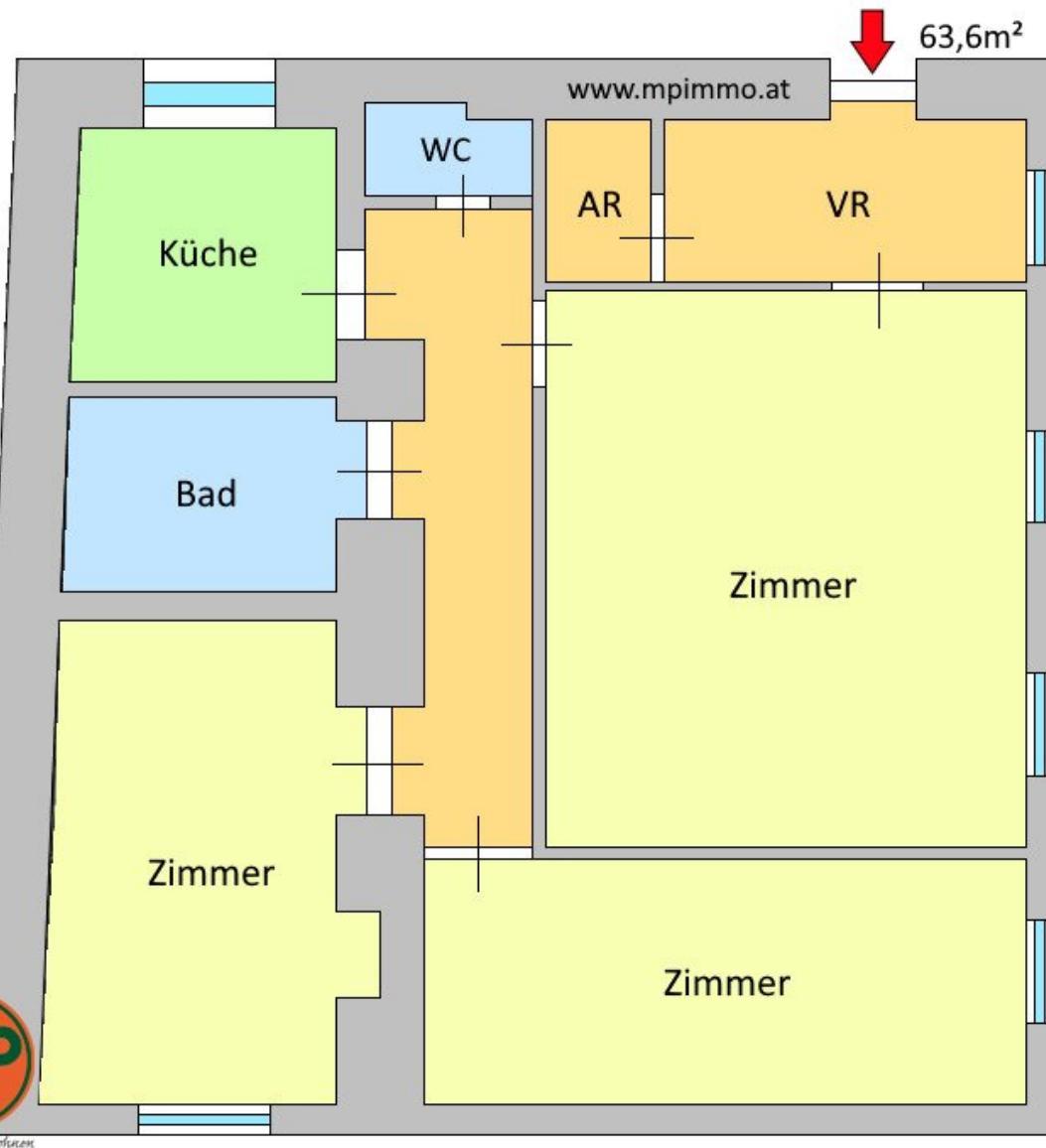








einfach ruhig wohnen



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Festnetz

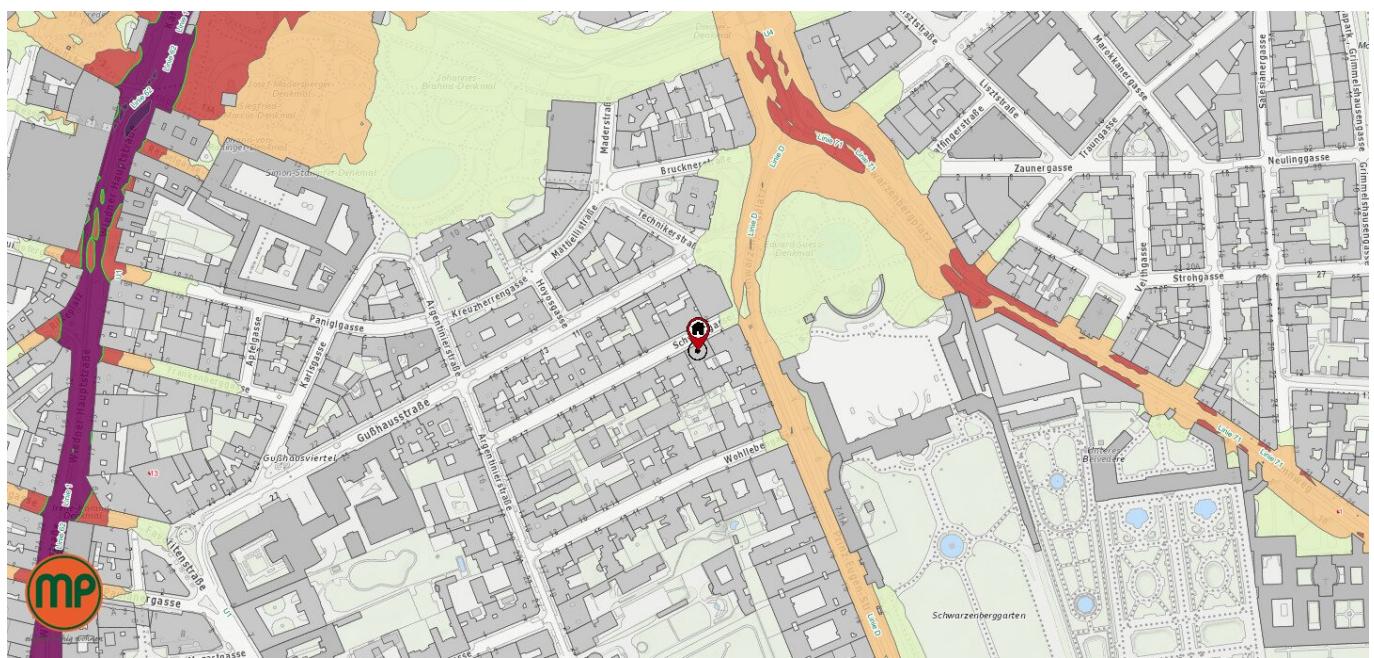
InfrastrukturAnbieter	Technik	Download	Upload
A1	FTTH	1000 Mbit/s	1000 Mbit/s
Magenta	DOCSIS 3.1	1000 Mbit/s	200 Mbit/s
Gabriele Maria Plutzar - Al...	WLAN	30 Mbit/s	30 Mbit/s

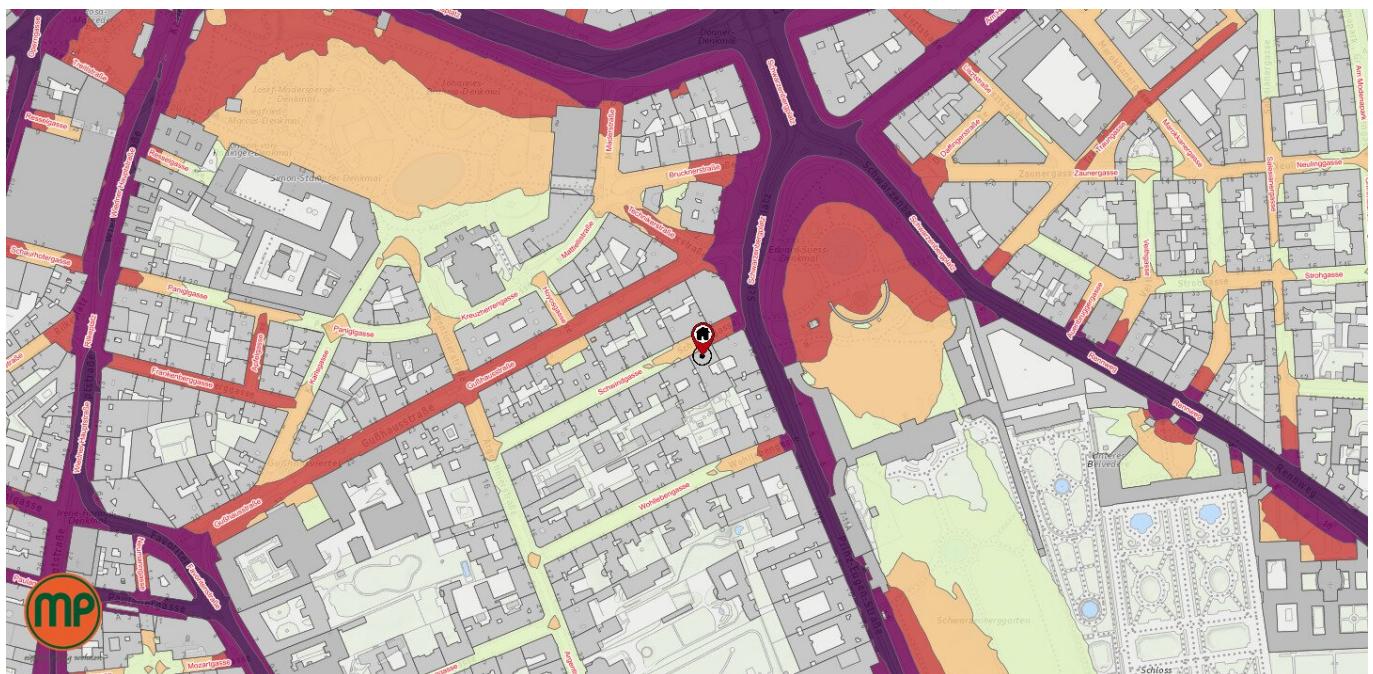
Datenstand: Q2/2025  
100MN28075E47944



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





## Mobilfunknetz

X

Infrastrukturanbieter	Download	Upload
Drei	1000 Mbit/s	115 Mbit/s
Magenta	377 Mbit/s	56 Mbit/s
A1	244 Mbit/s	110 Mbit/s

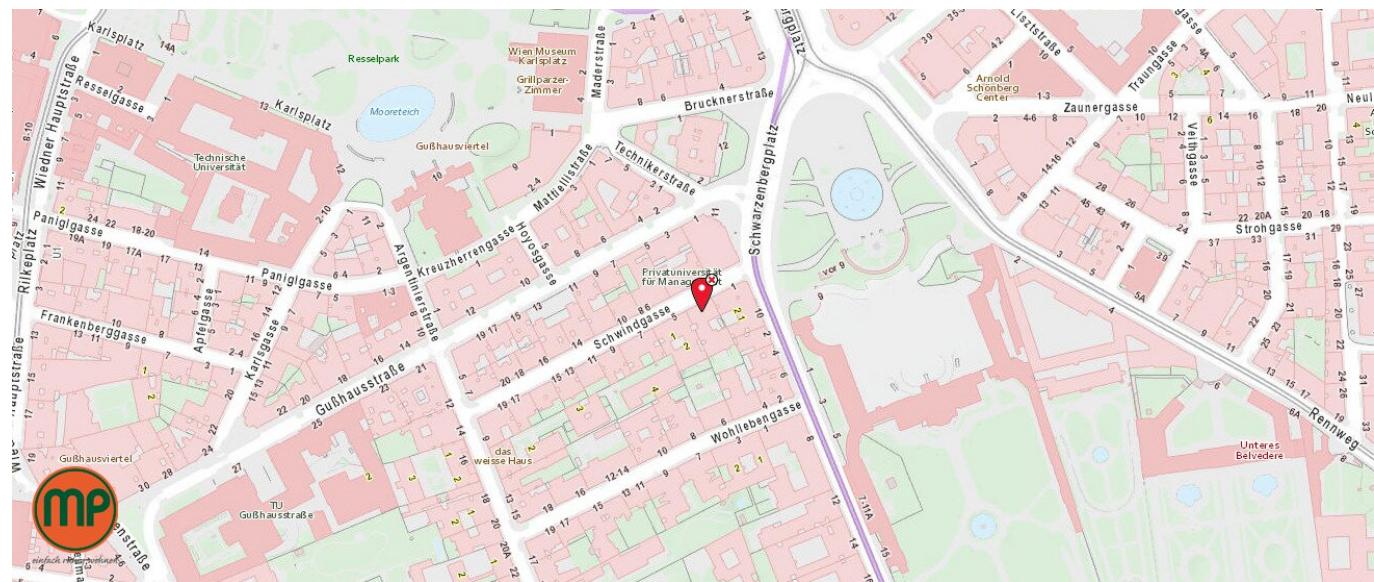
Testauswertung anzeigen

Datenstand: Q2/2025  
100mN28075E47944



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



Mitglied des  
immobilienring.at

**ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN**

## Objektbeschreibung

### LAGE:

Der nahegelegene Knotenpunkt Karlsplatz und die Nähe zu B1 & B221 sorgen für beste Anbindung an öffentlichen und individuellen Verkehr.

### INFRASTRUKTUR:

Hier verbindet sich der noble Flair des **Botschaftsviertels** mit der Dynamik der City. In unmittelbarer Nähe zum **Schwarzenbergplatz** und **Belvedere** wohnen Sie ruhig und dennoch zentral. Die Wiener Innenstadt, sowie der **Karlsplatz** (U1, U2, U4) sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Ob erstklassige Gastronomie oder kulturelle Highlights – hier genießen Sie urbane Lebensqualität auf höchstem Niveau.

### AUSSTATTUNG:

Hinter der **prachtvollen Fassade** dieses geschichtsträchtigen Wiener Gebäudes erwartet Sie ein behagliches Zuhause, dass klassischen Charme mit funktionaler Wohnqualität vereint. Die Wohnung besticht durch **bequeme Erreichbarkeit** auf der Eingangsebene. Die **Innenhoflage** schafft gediegene Diskretion für Ihr neues Zuhause. Durch das Vorzimmer erreichen sie einen praktischen Abstellraum und das Wohnzimmer, von wo aus Sie ein Gang in alle weiteren Räume führt. Ein eleganter **Parkettboden** begleitet Sie durch alle Wohnräume. Das Badezimmer und die **separate Toilette**, sowie die Küche sind mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet. In seiner Gesamtheit überzeugt dieses Domizil mit **hellen Böden** und **deckenhohen Fenstern**, während das **große Kellerabteil** dessen Funktionalität abrundet.

Ihr neues Zuhause wartet bereits auf Sie!

**KONTAKT:** [Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bei konkretem Interesse stellen wir Ihnen gerne Detailunterlagen zur Verfügung.](#)

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.



**Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!**

**Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

**ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN**



## 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