

**ERSTBEZUG NACH SANIERUNG - ALTBAUWOHNUNG IN  
BESTER LAGE DES 4. BEZIRKS - ELEGANZ TRIFFT  
CHARME**



 Neutor  
Real Vertrieb

**Objektnummer: 4940**

**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	1860
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	84,54 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	84,54 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	84,54 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 106,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,96
<b>Gesamtmiete</b>	1.900,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.526,44 €
<b>Kaltmiete</b>	1.727,28 €
<b>Betriebskosten:</b>	161,00 €
<b>USt.:</b>	172,72 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

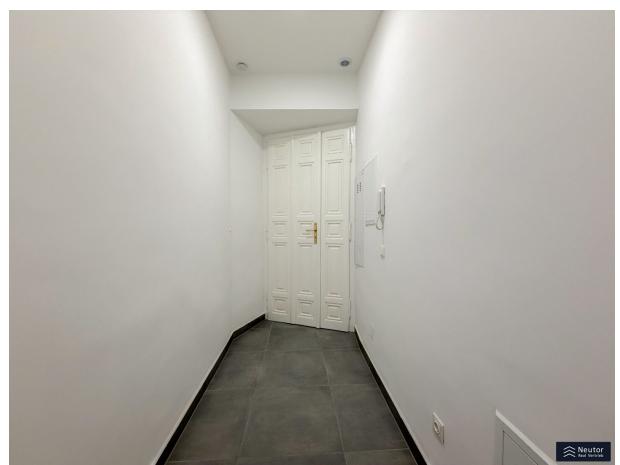
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## 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

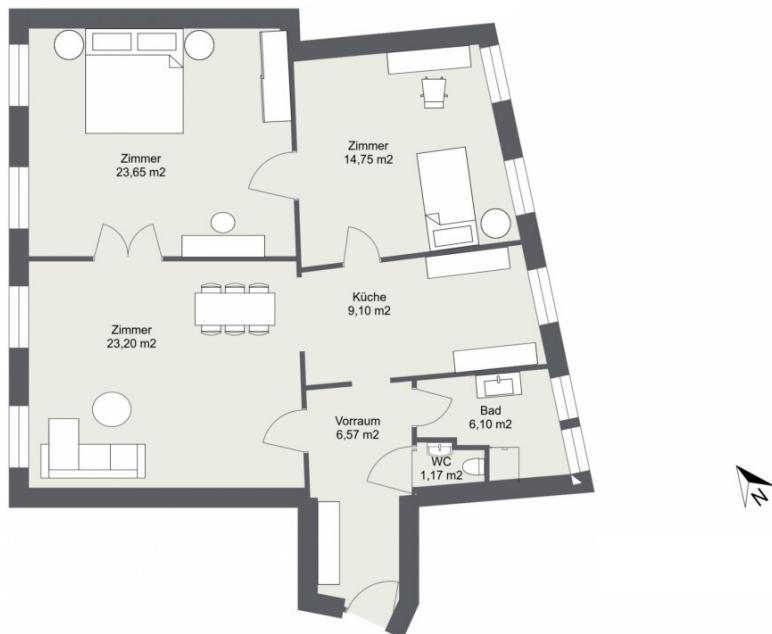


 Neutor  
Real Vertrieb



 Neutor  
Real Vertrieb





Unverbindliche Planzeichnung. Alle Darstellungen  
dienen nur der Veranschaulichung und stellen  
keinen Bestandteil des Mietvertrags.



# Objektbeschreibung

Diese stilvolle Altbauwohnung präsentiert sich im Erstbezug nach umfassender Sanierung in erstklassiger Lage des begehrten 4. Wiener Gemeindebezirks. In unmittelbarer Nähe zum Naschmarkt sowie zur eindrucksvollen Karlskirche gelegen, verbindet diese Immobilie urbanes Lebensgefühl mit kulturellem Flair auf höchstem Niveau.

## Eckdaten:

WNFL: ca. 84.54 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Küche: neu - voll ausgestattet

Badezimmer: 1 - mit Dusche

WC: 1 - separat angelegt mit Handwaschbecken

Stockwerk: 1. Etage

Heizung: Gas-Etagen

Lift: ja

## Beschreibung:

Gelegen im ersten Obergeschoß eines gepflegten klassischen Altbau, überzeugt diese 3-Zimmer-Wohnung insbesondere durch ihre ruhige Innenhofausrichtung. Bereits beim Eintreten empfängt Sie ein großzügig gestalteter Vorräum, der einen repräsentativen ersten Eindruck vermittelt und ausreichend Platz für eine elegante Garderobenlösung bietet. Rechterhand befindet sich das separat angelegte WC mit einem Handwaschbecken. Das hochwertig ausgestattete Badezimmer besticht durch edle Fliesen, eine moderne Regendusche, sowie sorgfältig ausgewählte Armaturen in zeitloser Eleganz.

Das großzügige Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung. Klassische Doppelkasten-Flügeltüren verleihen dem Raum den unverwechselbaren Wiener Charme, großzügige Doppelkastenfenster durchfluten den Raum mit Tageslicht. Die Ausrichtung garantiert eine außergewöhnlich ruhige Wohnqualität - ein idealer Rückzugsort mit hoher

Lebensqualität. Die Küche grenzt harmonisch an den Wohnbereich und vermittelt ein offenes, einladendes Wohngefühl, das Funktionalität und Wohnkomfort auf angenehme Weise verbindet.

Ihnen stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen - ob als ruhiges Schlafzimmer, stilvolles Homeoffice oder behagliches Kinder- bzw. Gästezimmer. Die Räume zeichnen sich durch eine angenehme, harmonische Atmosphäre aus, die ein behagliches Wohngefühl entstehen lässt. Diese hochwertige Altbauwohnung bietet nicht nur Stil und Komfort, sondern auch eine unvergleichliche Lage - nur wenige Schritte vom 1. Bezirk entfernt, mitten im Herzen Wiens.

### **Kosten:**

Brutto HMZ: € 1.900,- inkl. Betriebskosten und gesetzlicher USt.

Kaution: 3 BMM

Provision: /

### **Lage:**

Diese Immobilie besticht durch ihre absolute Top Lage im Herzen des 4. Bezirks, wo das pulsierende Stadtleben Wiens und entspannende Grünflächen perfekt aufeinandertreffen. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist unschlagbar: In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie den Karlsplatz, einen der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte der Stadt. Von dort aus bieten die Linien U1, U2 und U4 sowie die Buslinie 4A und verschiedene Regionalverbindungen eine blitzschnelle Erreichbarkeit aller Wiener Bezirke. Die Station Taubstummengasse (U1) sorgt zudem für eine ideale Verbindung in die City oder zum Hauptbahnhof. Wer die Wiener Gemütlichkeit schätzt, profitiert von der unmittelbaren Nähe zur Schleifmühlgasse und der Paulanergasse. Hier stehen Ihnen mit den Straßenbahnenlinien 1, 62 und der Badner Bahn sowie der Buslinie 59A weitere flexible Mobilitätsoptionen zur Verfügung. Die Freizeitgestaltung beginnt direkt vor der Haustür: Die historische Karlskirche und der weltberühmte Naschmarkt mit seinem kulinarischen Angebot sind in einem kurzen Spaziergang erreichbar. Auch die Nähe zur TU Wien macht den Standort

besonders attraktiv für Forscher und Studenten. Für Erholung im Grünen ist ebenfalls bestens gesorgt: Das beliebte Planquadrat sowie der Alfred-Grünwald-Parkbieten kleine grüne Oasen der Ruhe inmitten der Stadt. Hier vereinen sich kulturelles Flair, erstklassige Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität zu einer Wohnadresse, die keine Wünsche offen lässt.

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 <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
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