

**WOHNJUWEL MIT HISTORISCHEM CHARME - STILVOLLE
ALTBAUWOHNUNG IM HERZEN WIENS - NÄHE
NASCHMARKT & KARLSKIRCHE**



Objektnummer: 4953

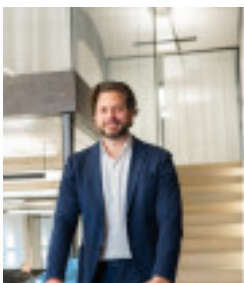
Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

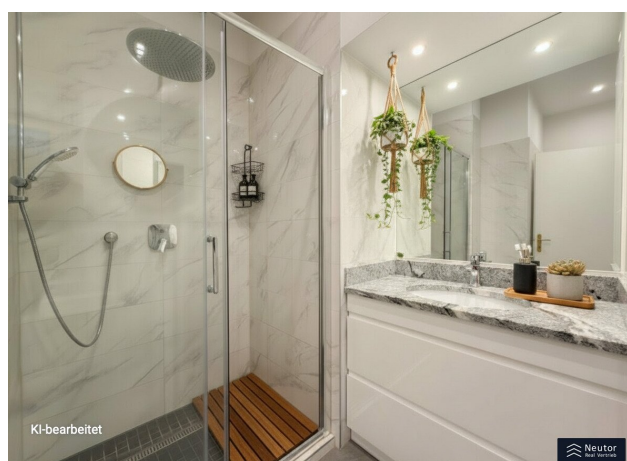
Adresse	Schleifmühlgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1860
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	143,71 m ²
Nutzfläche:	143,71 m ²
Gesamtfläche:	143,71 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 106,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,96
Gesamtmiete	2.847,00 €
Kaltmiete (netto)	2.282,14 €
Kaltmiete	2.588,18 €
Betriebskosten:	270,48 €
USt.:	258,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



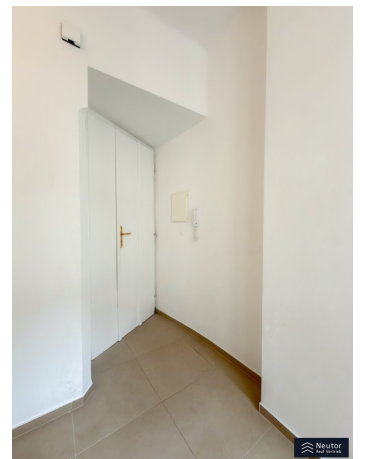
Daniel Hausberger

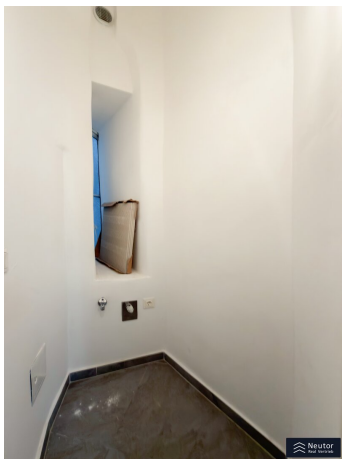




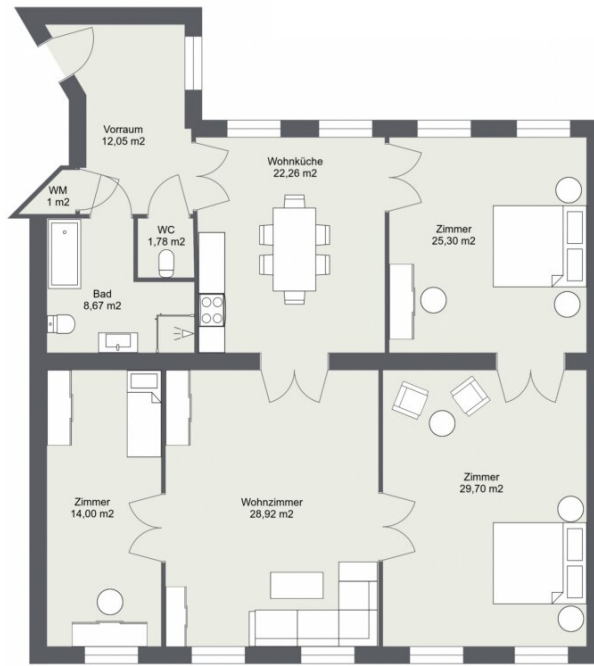












Unverbindliche Plankopie. Alle Darstellungen dienen nur der Veranschaulichung und stellen keinen Bestandteil des Mietgegenstands dar.

Objektbeschreibung

Exklusiv zur Vermietung gelangt diese stilvolle 5-Zimmer-Altbauwohnung mit ca. 143 m² Wohnfläche im Herzen des 4. Wiener Gemeindebezirks. Nur wenige Gehminuten von der Wiener Innenstadt entfernt, vereint diese Wohnung zentrale Lage, historischen Wiener Charme und modernen Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

Eckdaten:

WNFL: ca. 143,71m²

Zimmer: 5

Küche: voll ausgestattet

Badezimmer: 1 - mit Dusche, Badewanne und WC

WC: 2 - 1 separat angelegt mit Handwaschbecken

Abstellraum: ja

Stockwerk: 2

Heizung: Gas-Etagen

Lift: ja

Beschreibung:

Diese elegante Altbauwohnung im zweiten Stock eines klassischen Wiener Altbaus vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Vorraum, der nicht nur einladend wirkt, sondern auch ausreichend Platz für Garderobe und praktischen Stauraum bietet. Klassische Flügeltüren und die charakteristischen hohen Decken verleihen den Räumen eine zeitlose Eleganz und schaffen ein besonderes Wohnambiente. Das großzügige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung: helle, lichtdurchflutete Räume, harmonische Proportionen und ein durchdachter Grundriss schaffen ein Wohngefühl, das sowohl Rückzug als auch repräsentative Momente für geselliges Beisammensein ermöglicht. Die geräumige Wohnküche mit moderner Einbauküche lädt zum Kochen, Genießen und gemeinsamen Verweilen ein und fügt sich nahtlos in das

offene Raumkonzept ein. Ein ruhiges Zimmer mit Blick in den begrünten Innenhof bietet entspannte Rückzugsmomente und eignet sich ideal als Schlafzimmer oder Homeoffice. Zwei weitere gut proportionierte Zimmer eröffnen flexible Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Praktischer Stauraum mit integriertem Waschmaschinenanschluss sowie ein separat angelegtes WC mit Handwaschbecken runden das Angebot ab. Das elegante Badezimmer mit Kombination aus Badewanne und Dusche ermöglicht sowohl erfrischende Morgenrituale als auch entspannende Stunden am Abend. Diese Altbauwohnung besticht durch ihre großzügige Raumgestaltung, klassische Details und eine harmonische Balance zwischen Stil, Komfort und Funktionalität. Ein außergewöhnliches Zuhause für all jene, die Wert auf Qualität, Eleganz und ein besonderes Wohnflair legen.

Kosten:

Brutto HMZ: € 2.847,- inkl. Betriebskosten und gesetzlicher USt.

Kaution: 3 BMM

Provision: Keine

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 Straßenbahnlinien 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-Park bieten kleine 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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap