

**CITY CHIC LIVING mit Freiraum! Exklusive 3-Zimmer
Wohnung mit Balkon im 6. Liftstock! URBAN • ELEGANT •
ZENTRAL**



Wohnzimmer

Objektnummer: 5630/463

Eine Immobilie von Mimaz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 102,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,16
Kaufpreis:	695.000,00 €
Betriebskosten:	109,00 €
USt.:	10,90 €
Provisionsangabe:	

25.020,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michaela Mazakarini

MIMAZ Immobilien e.U.
Leegasse 7

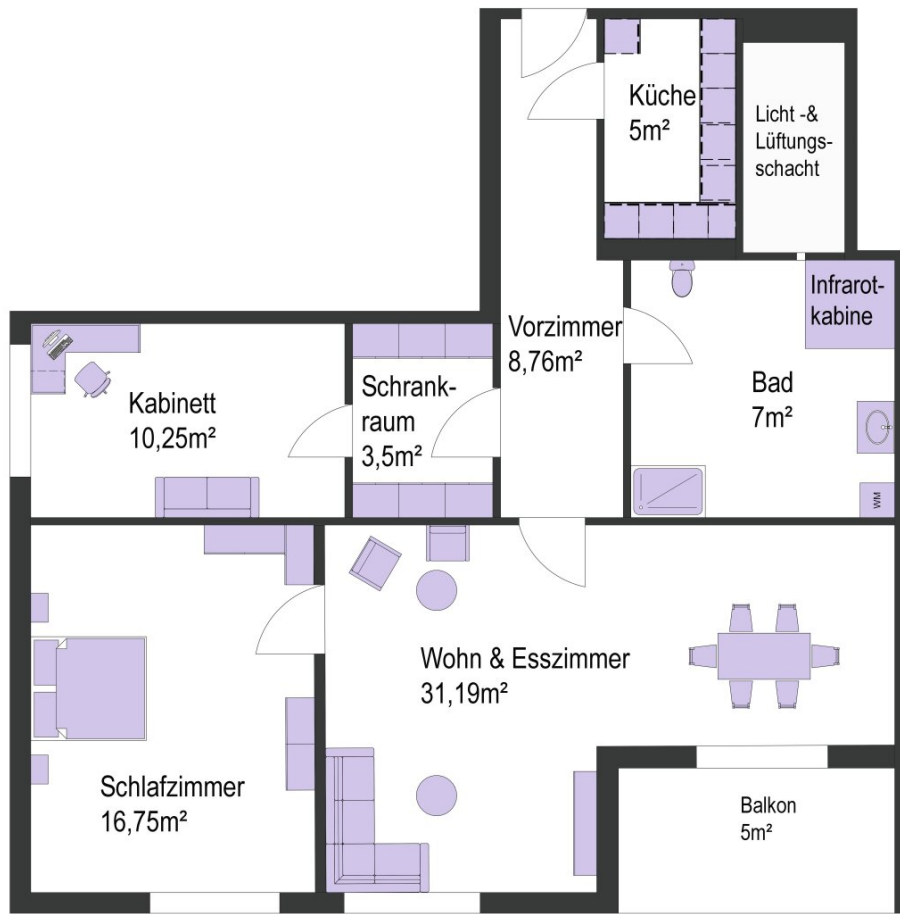












Objektbeschreibung

STILVOLL WOHNEN ZWISCHEN STEPHANSPLATZ UND DONAUKANAL

AUSSERGEWÖHNLICHES CITY LIVING IM HERZEN WIENS

Inmitten der Wiener Innenstadt – nur wenige Schritte vom **Schwedenplatz** entfernt - präsentiert sich diese Wohnung als **urbanes Zuhause mit Charakter, durchdachter Raumaufteilung** und einem **unverwechselbaren Charme**, der in dieser Lage selten geworden ist. Eine **gelungene Symbiose** aus pulsierendem Stadtleben und persönlicher **Rückzugsoase** - für alle, die das Besondere suchen. Genießen Sie gleich diesen [Rundgang](#) für einen ersten Eindruck!

Bequem mit dem Lift erreichbar, liegt diese Wohnung im **6. Stock** einer **gepflegten Wohnhausanlage**. Vom Vorraum aus sind sowohl das **Kabinett mit Schrankraum**, das **großzügige Wohnzimmer mit Essbereich**, die **separate Küche** als auch das **Badezimmer** zentral begehbar. Das zweite **Schlafzimmer** befindet sich im hinteren Bereich der Wohnung und ist direkt an das Wohnzimmer angeschlossen.

Ein **besonderes Highlight** ist der **Balkon im 6. Liftstock** - ein echter *place to be*, der dank seiner Ausrichtung einen stimmungsvollen Blick auf die **lebendige Rotenturmstraße** bietet und das **Stadtgefühl** unmittelbar spürbar macht.

Ein weiterer Hingucker: das **großzügige Wellness-Badezimmer** im eleganten Rosa-Marmor-Design, ausgestattet mit Dusche, WC, Bidet, Waschmaschinenanschluss und einer **Infrarotkabine**.

Beheizt wird mittels **Zentralheizung**, die monatlichen Kosten belaufen sich derzeit auf €106,45 + 20% Ust.

Anleger können im Falle einer Vermietung von einem freien Mietzins ausgehen (RBG 1971).

FAZIT: Die Lage verbindet **Wiener Lebensart** mit **kosmopolitischem Flair** und zählt zu den **erlesensten Adressen** der Stadt. Ideal für Paare, Singles oder City-Liebhaber, die mitten im Geschehen wohnen wollen – und trotzdem ihren persönlichen Ruhepol in den eigenen vier Wänden genießen möchten. Auch eignet sich diese Immobilie hervorragend als **Anlageobjekt** in **Premiumlage** oder als Zweitwohnsitz.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfragen!

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

Bei näherem Kaufinteresse stelle ich zusätzlich gerne folgende Dokumente zur Verfügung:

- Grundbuchauszug
- Wohnungseigentumsvertrag
- Nutzwertgutachten
- Originalpläne MA37
- Energieausweis
- Monatliche Vorschreibung
- Jahresabrechnung 2024
- Jahresvorausschau 2026

- Protokoll der beiden letzten Eigentümerversammlung

DATEN IM ÜBERBLICK

- Wohnnutzfläche ca. 83m²
- 3 Zimmer
- Balkon ca. 5m²
- 6. Liftstock
- Sep. Küche
- Badezimmer mit DU/WC und Infrarotkabine
- Zentralheizung
- Ab sofort beziehbar

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

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