

# **TRAUMHAFTE STADTWOHNUNG IN HISTORISCHEM PALAIS - BEGEHRTE LAGE IM HERZEN DER WIENER INNENSTADT**



**Objektnummer: 4971**

**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                  |
|-------------------|----------------------------------|
| Adresse           | Kärntner Straße                  |
| Art:              | Wohnung - Etage                  |
| Land:             | Österreich                       |
| PLZ/Ort:          | 1010 Wien                        |
| Baujahr:          | 1996                             |
| Zustand:          | Teil_vollsaniert                 |
| Alter:            | Neubau                           |
| Wohnfläche:       | 69,13 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:       | 69,13 m <sup>2</sup>             |
| Gesamtfläche:     | 69,13 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:           | 2                                |
| Bäder:            | 1                                |
| WC:               | 1                                |
| Heizwärmebedarf:  | B 44,12 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtmiete       | 1.890,00 €                       |
| Kaltmiete (netto) | 1.414,46 €                       |
| Kaltmiete         | 1.718,18 €                       |
| Betriebskosten:   | 271,60 €                         |
| USt.:             | 171,82 €                         |
| 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











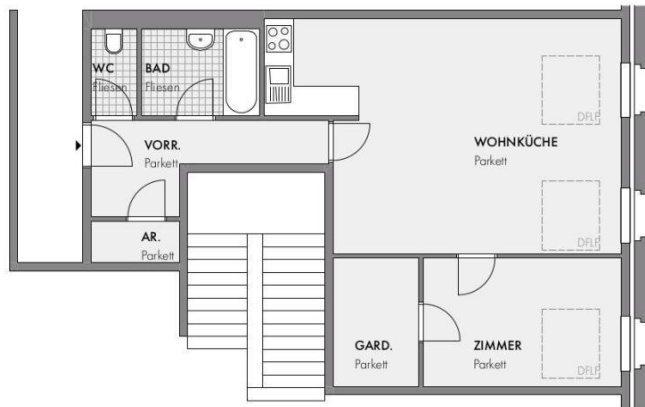








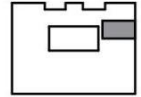




AUSRICHTUNG

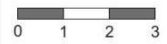


POSITION



NUTZFLÄCHE ca. : 69,0 m<sup>2</sup>

MAßSTAB:



ALLE ANGABEN UNVER



## Objektbeschreibung

Gegenüber der Wiener Staatsoper, im Herzen der Wiener Innenstadt, befindet sich diese stilvoll sanierte 2-Zimmer-Wohnung in einem repräsentativen Palais, das durch seine eindrucksvolle Architektur und sein historisches Flair besticht. Auf rund 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche verbindet sich klassischer Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort und schafft ein exklusives Wohnambiente in einer der gefragtesten Lagen der Stadt.

### Eckdaten:

Nutzfläche: ca. 69,13 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bad: 1 - mit Badewanne

WC: 1 - separat

Küche: ja - Einbauküche

Klimaanlage: ja - zentral

Heizung: Zentralheizung

Stock: 4. Etage

Lift: ja

### Beschreibung:

In einem herrschaftlichen Palais mit beeindruckendem Entrée werden Sie an dieser Adresse standesgemäß empfangen. Mittels Lift gelangen Sie komfortabel in Ihr neues Zuhause, das mit einer gelungenen Kombination aus stilvoller Ausstattung und durchdachtem Grundriss überzeugt. Auf rund 69 m<sup>2</sup> präsentiert sich die Wohnung in einem modernen, eleganten Ambiente und vermittelt ein Wohngefühl auf höchstem Niveau.

Der einladende Vorraum bietet ausreichend Platz für eine stilvolle Garderobe und erschließt unter anderem einen praktischen Abstellraum. Von hier aus führt der Weg in das moderne Badezimmer, das mit einer Badewanne ausgestattet ist und zu entspannten Momenten einlädt.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich, der dank seiner großen Fensterflächen von viel Tageslicht durchflutet wird und eine helle, freundliche Atmosphäre schafft. Die hochwertige Küche ist durch elegante Glaselement-Türen optisch vom Wohnbereich getrennt und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Das angrenzende Schlafzimmer überzeugt durch seine angenehme Lichtdurchflutung und ein behagliches Raumgefühl. Ein großzügig gestalteter Ankleidebereich ergänzt dieses Ensemble ideal und sorgt für zusätzlichen Komfort. Abgerundet wird das stimmige Gesamtbild durch eine zentrale Klimatisierung, die auch an warmen Sommertagen ein durchgehend angenehmes Raumklima gewährleistet.

Diese stilvolle Wohnung an einer der exklusivsten Adressen Wiens bietet Ihnen ein Wohnambiente, welches Eleganz und urbane Lebensqualität in perfekter Harmonie miteinander verbindet.

#### **Kosten:**

monatlicher Bruttomietzins: € 1.890,- zzgl. Heizkostenkonto & Kühlkostenkonto

Kaution: € 6.172,-

Heizkostenkonto: € 87,30,-mtl./zzgl. USt

Kühlkostenkonto: € 52,13,-mtl./zzgl. USt

#### **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 Karlsplatz mit direkter Anbindung an die U-Bahnlinien U1, U2 und U4. Die Straßenbahnlinien D, 71, 1 und 2, sowie die Buslinie 2A befinden sich fast direkt vor Ihrer Haustür und ermöglichen eine schnelle und bequeme Verbindung in alle Teile der Stadt. Für entspannte Stunden in der Natur laden der Volksgarten und der Burggarten zu Spaziergängen oder ruhigen Nachmittagen ein.

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 <500m

Universität <250m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap