

ERSTBEZUG - Luxuriöse Altbauwohnung mit Traumblick auf den Justizpalast



Gebäude 2

Objektnummer: 4724/11985

Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schmerlingplatz
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien, Innere Stadt
Baujahr:	1872
Wohnfläche:	171,70 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 107,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,23
Gesamtmiete	5.229,60 €
Kaltmiete (netto)	4.139,27 €
Kaltmiete	4.472,72 €
Betriebskosten:	333,45 €
Heizkosten:	258,00 €
USt.:	498,88 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nadine Jeitschko

OPTIN Immobilien GmbH
Mariahilfer Straße 17 / 7









Objektbeschreibung

Stilvolle Altbauwohnung am Schmerlingplatz

Diese außergewöhnliche Wohnung verbindet großzügige Altbauarchitektur mit zeitgemäßem Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Auf rund 171,3 m² Wohnfläche präsentiert sich ein durchdacht sanierter Wohnraum, der klassische Eleganz und moderne Technik kompromisslos vereint.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist die weitläufige Wohnküche mit hochwertiger Tischlerküche, Kochinsel und Stein-Arbeitsfläche – ein Raum, der sowohl repräsentativ als auch alltagstauglich ist. Zwei Schlafzimmer verfügen jeweils über ein Bad en suite, ergänzt durch ein separates Gäste-WC. Ein großzügiger Abstell- bzw. Technikraum sorgt für Ordnung und Funktionalität.

Besondere Details wie der restaurierte Kamin im Master-Schlafzimmer, massive Eichenparkettböden und die versteckte Klimatisierung in allen Räumen unterstreichen den exklusiven Charakter dieser Immobilie.

Die Wohnung wird mit einem befristeten Mietvertrag auf 5 Jahre angeboten.

Fotos © Christian Steinbrenner

Die Heizkosten werden direkt zwischen Mieter und Energieversorger verrechnet. Beim angeführten Wert handelt es sich um eine Schätzung.

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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <750m
Universität <750m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap