

**Exklusive 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon - Großzügiges  
Wohnen zwischen Belvedere und Innenstadt**



**Objektnummer: 4724/19662**

**Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Prinz-Eugen-Straße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1909
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	214,05 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 117,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,10
Gesamtmiete	7.499,02 €
Kaltmiete (netto)	6.360,84 €
Kaltmiete	6.817,29 €
Betriebskosten:	412,20 €
USt.:	681,73 €

## Ihr Ansprechpartner



### Nadine Jeitschko

OPTIN Immobilien GmbH  
Mariahilfer Straße 17 / 7  
1060 Wien

T + 43 1 934 69 60 207  
H +43 676 84 777 2207













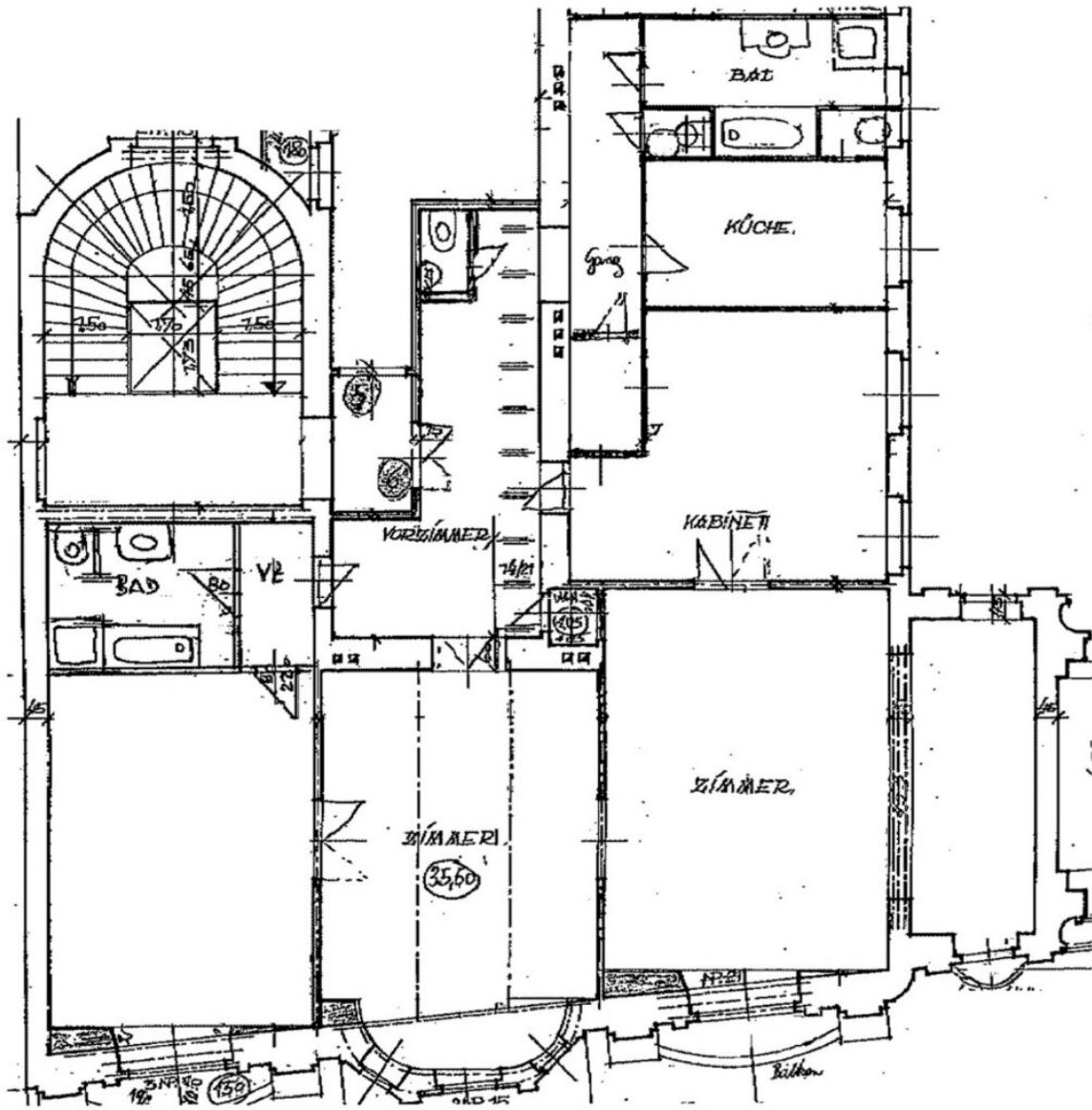












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 4. Bezirk von Wien – eine perfekte Kombination aus urbanem Lebensgefühl und höchstem Wohnkomfort. Diese attraktive Immobilie besticht durch ihre durchdachte Ausstattung und die hervorragende Lage, die Ihnen alle Annehmlichkeiten des Stadtlebens direkt vor die Haustür bringt.

Betreten Sie Ihre neue Wohnung und genießen Sie das angenehme Ambiente von hochwertigen Fliesen und edlem Parkett, die für eine warme und einladende Atmosphäre sorgen. Die moderne Einbauküche ist optimal ausgestattet und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Ein Personenaufzug erleichtert den Alltag und sorgt für barrierefreien Zugang – ein echter Pluspunkt in jeder Lebenssituation. Für bestes Entertainment ist mit Kabel- und Satelliten-TV ebenfalls gesorgt.

Die Lage dieser Immobilie ist unschlagbar: Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung sind Sie bestens vernetzt. Ob Bus, U-Bahn, Straßenbahn oder der nahegelegene Bahnhof – alle öffentlichen Verkehrsmittel sind schnell erreichbar und bringen Sie bequem und zügig an Ihr Ziel. So wird Pendeln zum Kinderspiel und Sie genießen gleichzeitig die Vorzüge einer zentralen Lage.

In unmittelbarer Umgebung finden Sie alles, was das Leben einfacher und angenehmer macht. Medizinische Versorgung ist durch zahlreiche Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser gewährleistet – ein beruhigendes Gefühl für jede Lebenslage. Für Familien mit Kindern bieten sich vielfältige Bildungseinrichtungen an: Schulen, Kindergärten, Universitäten und höhere Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen kurze Wege für Ihre Kinder und Jugendlichen.

Auch im Alltag bleiben keine Wünsche offen: Supermärkte, Bäckereien und weitere Einkaufsmöglichkeiten sind bequem zu Fuß erreichbar und sorgen für eine optimale Versorgung. So bleibt mehr Zeit, das Leben zu genießen und sich auf die schönen Dinge zu konzentrieren.

Diese Immobilie im 4. Bezirk Wiens vereint eine erstklassige Ausstattung, eine zentrale und verkehrsgünstige Lage sowie eine hervorragende Infrastruktur. Ob als neues Zuhause für Sie und Ihre Familie oder als wertvolle Investition – hier finden Sie Lebensqualität auf höchstem Niveau.

Zögern Sie nicht und sichern Sie sich diese einmalige Gelegenheit, in einer der begehrtesten Gegenden Wiens zu wohnen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser Wohnung. Ihr neues Zuhause in Wien wartet auf Sie!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap