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
Wohnfläche:	214,05 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 117,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,10
Gesamtmiete	7.517,07 €
Kaltmiete (netto)	6.421,50 €
Kaltmiete	6.833,70 €
Betriebskosten:	412,20 €
USt.:	683,37 €

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









































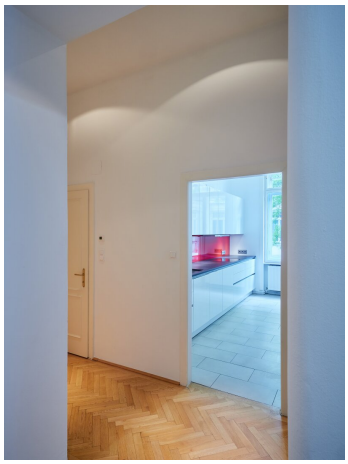












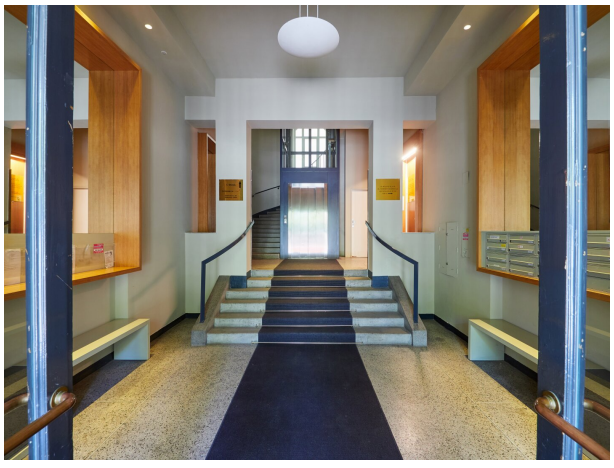






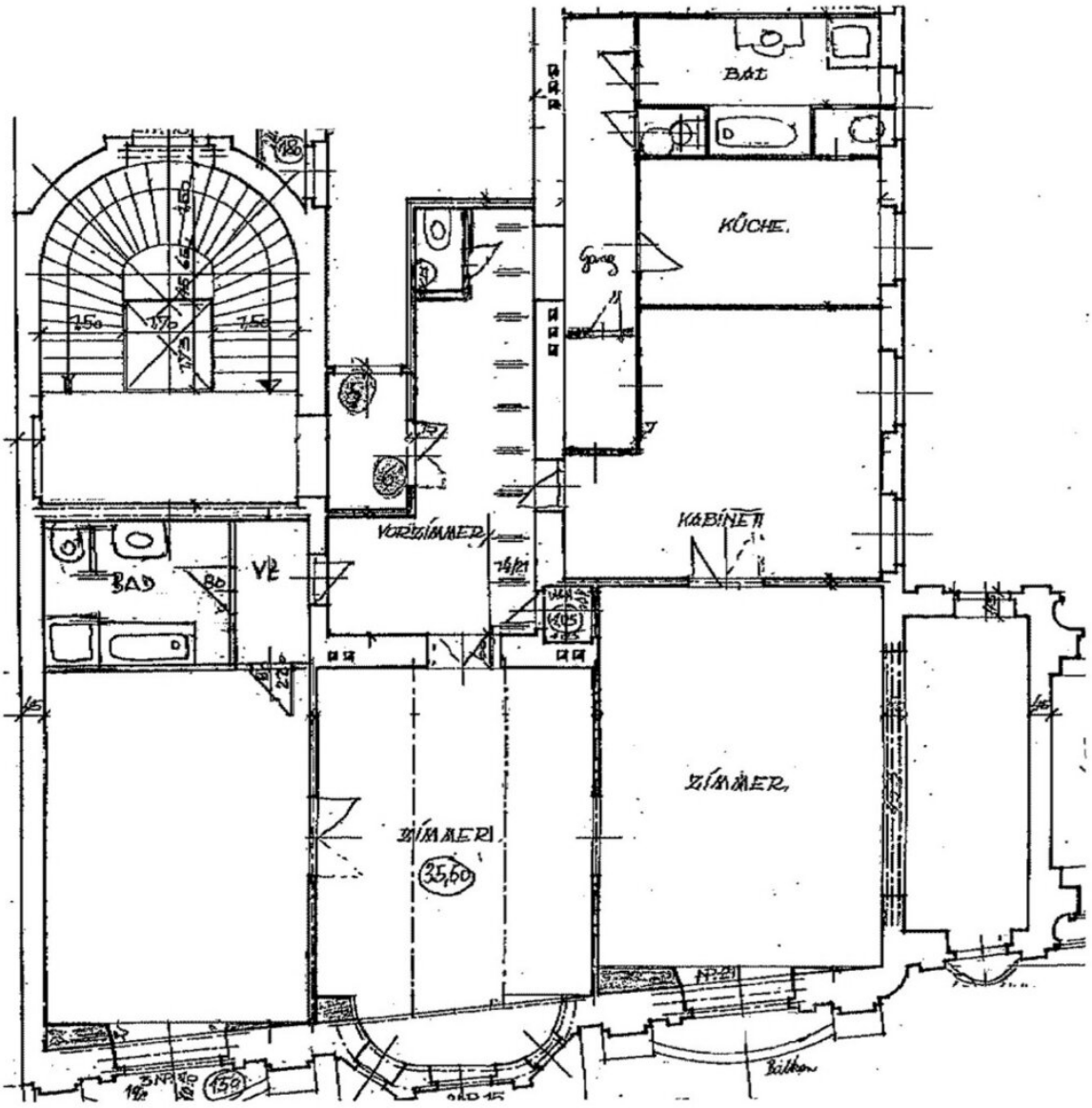











BAD
KÜCHE
Gang
KABINETT
VORZIMMER
BAD
VZ
ZIMMER
ZIMMER
35,60
Balkon

Objektbeschreibung

Exklusives Wohnen im Herzen des 4. Bezirks – Großzügige 4-Zimmer-Etagenwohnung

Großzügigkeit, Eleganz und urbaner Wohnkomfort auf 214,05 m² in 1040 Wien

Diese außergewöhnliche 4 Zimmer Etagenwohnung bietet auf großzügigen 214,05 m² Wohnfläche ein exklusives Wohnambiente in einer der begehrtesten Lagen Wiens. Im 1. Obergeschoss eines gepflegten Hauses gelegen, überzeugt die Immobilie durch ihre großzügigen Räumlichkeiten, die durchdachte Raumaufteilung und eine Ausstattung, die Komfort und repräsentatives Wohnen miteinander verbindet.

Großzügiges Raumgefühl & stilvolle Ausstattung

Bereits beim Betreten vermittelt die Wohnung ein großzügiges und elegantes Wohngefühl. Die vier Zimmer eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als repräsentativer Wohn- und Essbereich, private Rückzugsräume, Homeoffice, Gästezimmer oder individuelle Arbeitsbereiche.

Die hochwertig wirkenden Parkettböden verleihen den Wohn- und Aufenthaltsräumen eine warme und zeitlose Atmosphäre. Ergänzt wird das stilvolle Gesamtbild durch moderne Fliesen in den entsprechend ausgestatteten Bereichen.

Ein besonderes Plus sind die zwei Badezimmer, die den hohen Wohnkomfort dieser großzügigen Wohnung unterstreichen. Die Aufteilung ermöglicht eine komfortable Nutzung sowohl im Alltag als auch bei Besuch und bietet zusätzliche Privatsphäre.

Die vorhandene Einbauküche fügt sich funktional in das Wohnkonzept ein und bietet eine praktische Grundlage für die Zubereitung von alltäglichen Mahlzeiten bis hin zu geselligen Abenden mit Familie und Gästen.

Für angenehme Temperaturen sorgt eine eigene Gas-Etagenheizung, wodurch die Wärmeversorgung individuell reguliert werden kann.

Ausstattung im Überblick

- 214,05 m² großzügige Wohnfläche
- 4 Zimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- 2 Badezimmer
- Einbauküche

- Parkettböden in den Wohnbereichen
- Moderne Fliesen in den entsprechend ausgestatteten Räumen
- Gas-Etagenheizung
- 1. Obergeschoss
- Großzügige und vielseitig nutzbare Raumaufteilung
- Gepflegtes Wohnhaus
- Zentrale und repräsentative Lage im 1040 Wien

Erstklassige Lage mit perfekter Infrastruktur

Neben der großzügigen Ausstattung punktet die Wohnung mit ihrer ausgezeichneten Lage im 4. Wiener Gemeindebezirk. Durch die unmittelbare Nähe zu Bus, Straßenbahn, U-Bahn und Bahnhof sind zahlreiche Ziele in Wien schnell und komfortabel erreichbar.

Auch die Infrastruktur des täglichen Lebens befindet sich in unmittelbarer Umgebung. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte sind bequem erreichbar. Darüber hinaus befinden sich Kliniken und Krankenhäuser sowie Schulen, Kindergärten, Universitäten und höhere Schulen in der näheren Umgebung.

Wohnen mit Anspruch

Diese außergewöhnliche Wohnung verbindet großzügige Wohnflächen, stilvolle Materialien, praktische Ausstattung und eine hervorragende urbane Lage. Mit vier Zimmern und 214,05 m² bietet sie außergewöhnlich viel Platz und eignet sich ideal für anspruchsvolle Mieter, die Wert auf Raum, Komfort und eine zentrale Lage legen.

Ein exklusives Zuhause für alle, die großzügiges Wohnen mit urbanem Lebensgefühl und hochwertigem Ambiente verbinden möchten.

Die **Heiz-, Warmwasser- und Kaltwasserkosten** werden direkt zwischen Mieter und Energieversorger verrechnet. **Nach unserer unverbindlichen Schätzung ist hierfür mit Kosten von ca. € 1,50 bis € 2,00 pro m² und Monat zu rechnen.** Die tatsächlichen Kosten können je nach individuellem Verbrauch abweichen.

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