

**EXKLUSIVES ALTBAUJUWEL NÄHE KARLSPLATZ &  
NASCHMARKT - ALTBAUCHARME TRIFFT AUF DG-FLAIR  
- BESTLAGE DES 4. WIENER GEMEINDEBEZIRKS**



**Objektnummer: 5010**

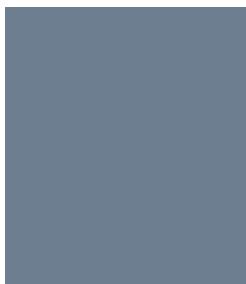
**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schleifmühlgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1860
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	132,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 106,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,96
Gesamtmiete	2.990,00 €
Kaltmiete (netto)	2.406,51 €
Kaltmiete	2.718,19 €
Betriebskosten:	250,24 €
USt.:	271,81 €
Provisionsangabe:	

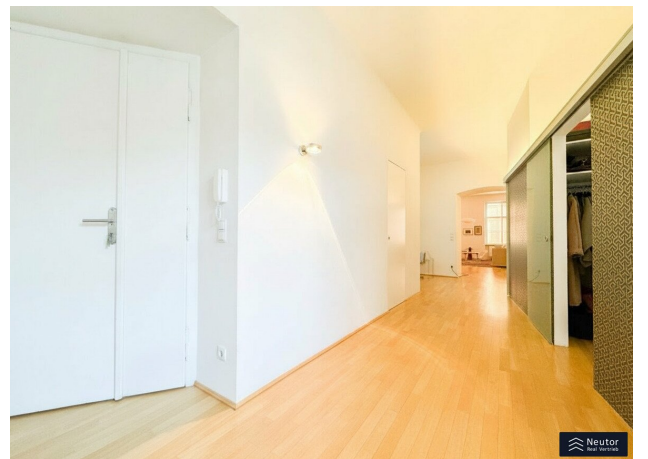
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

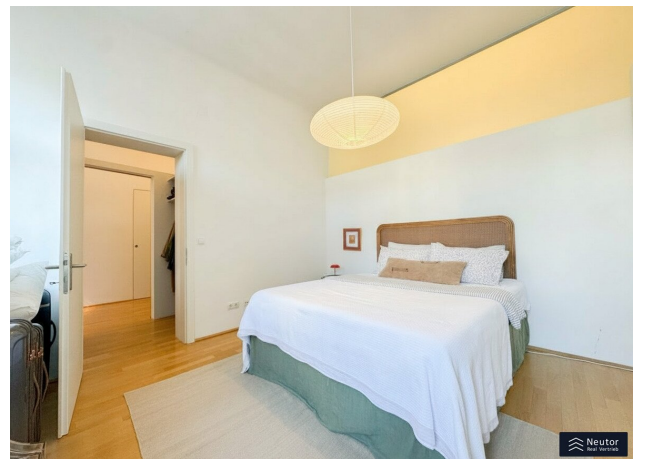
## Ihr Ansprechpartner



**Melanie Ivancsics**

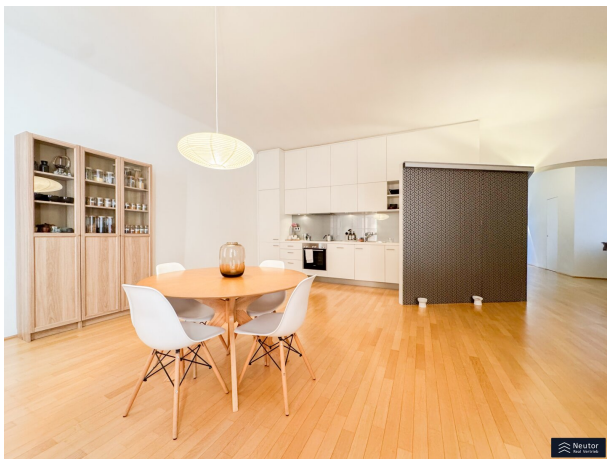
Neutor Real GmbH





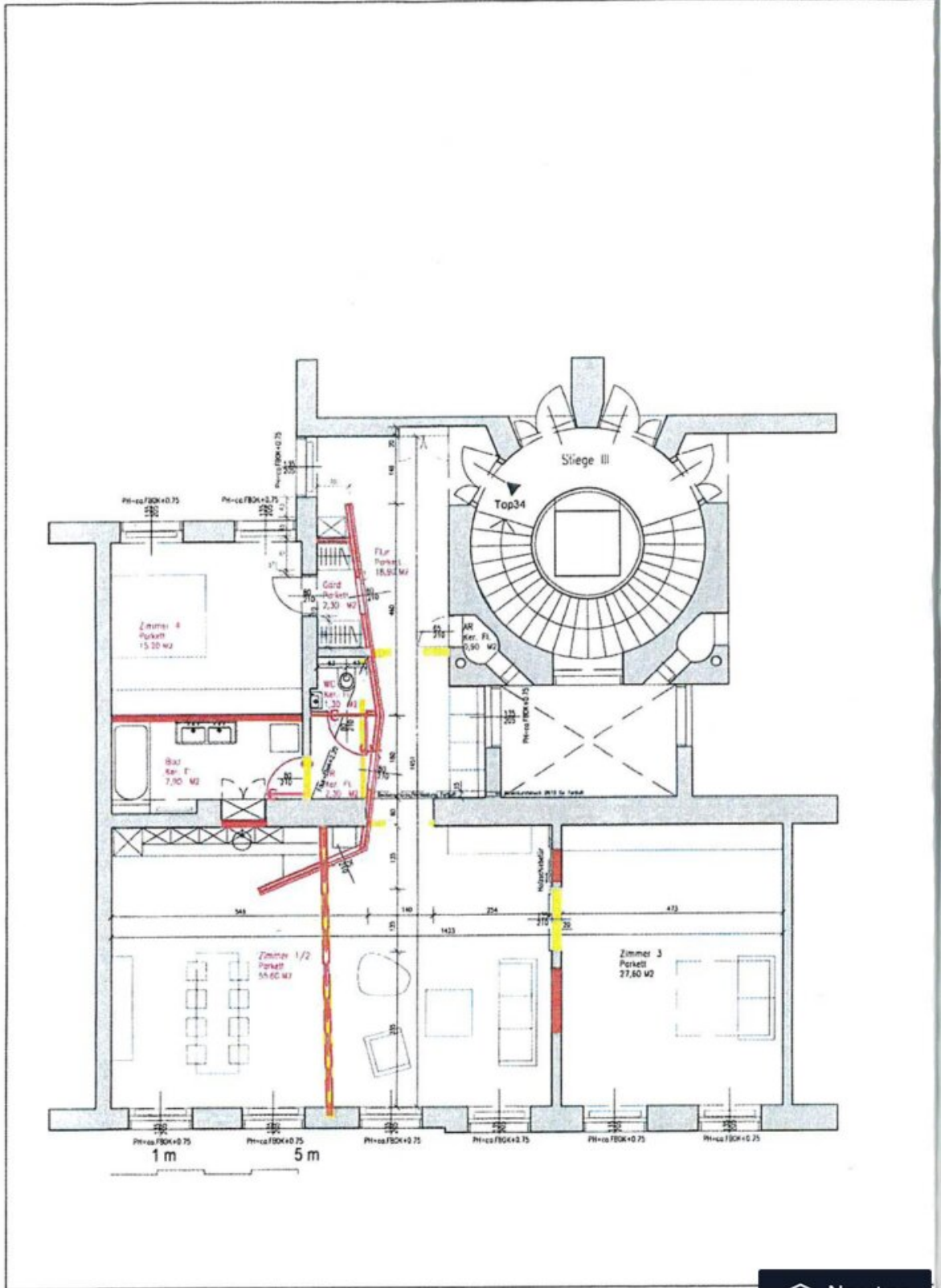












## Objektbeschreibung

Diese exklusive 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre Großzügigkeit und elegante Raumaufteilung. In unmittelbarer Nähe zum Naschmarkt, sowie zur eindrucksvollen Karlskirche gelegen, verbindet diese Immobilie urbanes Lebensgefühl mit kulturellem Flair auf höchstem Niveau.

### Eckdaten:

WNFL: ca. 132 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Küche: Einbauküche

Badezimmer: mit Badewanne und Doppelhandwaschbecken

WC: separat angelegt mit Handwaschbecken

Stockwerk: 4. Liftstock

Heizung: Gas-Etagen

Lift: ja

### Beschreibung:

Diese außergewöhnliche 3-Zimmer-Wohnung vereint ca. 132m<sup>2</sup> Wohnfläche Großzügigkeit, Eleganz und architektonischen Charakter auf höchstem Niveau und schafft ein stilvolles Wohnambiente mit besonderer Ausstrahlung.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein weitläufiger Eingangsbereich, der fließend in einen langen, stilvollen Gang übergeht und eine klare, repräsentative Raumstruktur schafft. Die altbautypische Deckenhöhe sowie die angenehme Großzügigkeit vermitteln sofort ein Gefühl von Offenheit und Ruhe. Zur rechten Seite befindet sich ein ruhig gelegenes Schlafzimmer, das über einen begehbaren Kleiderschrank zugänglich ist - eine durchdachte und komfortable Lösung, die Funktionalität und Ästhetik elegant verbindet.

Das elegante Badezimmer überzeugt mit einer Badewanne und einem Doppelwaschbecken

und bietet ausreichend Raum für entspannte Momente. Ein separates WC mit eigenem Handwaschbecken ergänzt den Wohnkomfort und sorgt für zusätzliche Praktikabilität im Alltag.

Dezent abgesetzt durch einen architektonischen Wandvorsprung fügt sich eine moderne, großzügige Küche harmonisch in den Raum ein und schafft eine angenehme Balance zwischen Wohnlichkeit und Funktionalität - ideal für gesellige Abende ebenso wie für entspannte Stunden zu Hause.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie in ein weiteres, großzügig geschnittenes Zimmer, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet und sich flexibel an individuelle Bedürfnisse anpassen lässt - sei es als Arbeitszimmer, Gästebereich oder zusätzlicher Rückzugsort.

Die Räume zeichnen sich durch eine angenehme, harmonische Atmosphäre aus, die ein behagliches Wohngefühl entstehen lässt. Diese hochwertige Altbauwohnung bietet nicht nur Stil und Komfort, sondern auch eine unvergleichliche Lage - nur wenige Schritte vom 1. Bezirk entfernt, mitten im Herzen Wiens.

**Die Wohnung wird unmöbliert vermietet.**

#### **Kosten:**

Brutto HMZ: € 2.990, - inkl. Betriebskosten und gesetzlicher USt.

Kaution: 3 BMM

Provision: /

#### **Lage:**

Diese Immobilie besticht durch ihre absolute Top Lage im Herzen des 4. Bezirks, wo das pulsierende Stadtleben Wiens und entspannende Grünflächen perfekt aufeinandertreffen. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist unschlagbar: In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie den Karlsplatz, einen der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte der Stadt. Von dort aus bieten die Linien U1, U2 und U4 sowie die Buslinie 4A und verschiedene Regionalverbindungen eine blitzschnelle Erreichbarkeit aller Wiener Bezirke. Die Station Taubstummengasse (U1) sorgt zudem für eine ideale Verbindung in die City oder zum Hauptbahnhof. Wer die Wiener Gemütlichkeit schätzt, profitiert von der unmittelbaren Nähe zur Schleifmühlgasse und der Paulanergasse. Hier stehen Ihnen mit den Straßenbahnlinien 1, 62 und der Badner Bahn sowie der Buslinie 59A weitere flexible Mobilitätsoptionen zur Verfügung. Die Freizeitgestaltung beginnt direkt vor der Haustür: Die

historische Karlskirche und der weltberühmte Naschmarkt mit seinem kulinarischen Angebot sind in einem kurzen Spaziergang erreichbar. Auch die Nähe zur TU Wien macht den Standort besonders attraktiv für Forscher und Studenten. Für Erholung im Grünen ist ebenfalls bestens gesorgt: Das beliebte Planquadrat sowie der Alfred-Grünwald-Park bieten kleine grüne Oasen der Ruhe inmitten der Stadt. Hier vereinen sich kulturelles Flair, erstklassige Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität zu einer Wohnadresse, die keine Wünsche offen lässt.

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 <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap