

**UNBEFRISTET & VOLL MÖBLIERT! Edle 4-Zimmer
Designer Wohnung im Herzen Wiens!**



Objektnummer: 5347

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	256,45 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Gesamtmiete	4.900,01 €
Kaltmiete (netto)	4.454,55 €
Kaltmiete	4.454,55 €
USt.:	445,46 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Viola Wasmuth

IM Lifestyle Properties GmbH
Stock-im-Eisen-Platz 3/26
1010 Wien





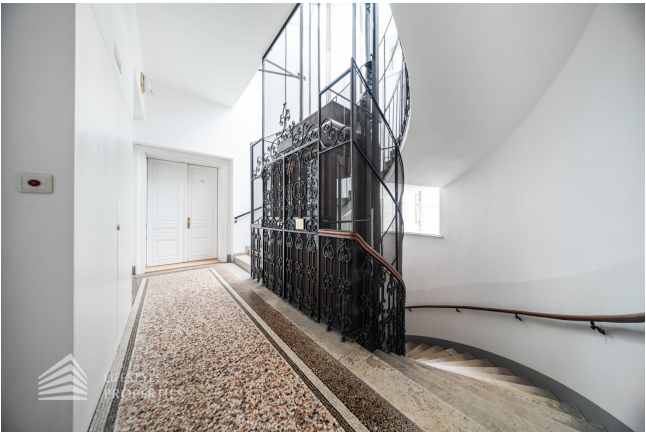














Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein außergewöhnliches 4-Zimmer Designer-Apartment in einer der exklusivsten und begehrtesten Innenstadtlagen Wiens.

Die Wohnung befindet sich im 3. Liftstock eines repräsentativen Wiener Altbaus und wurde mit viel Gespür für Ästhetik, Qualität und Funktionalität umfassend saniert. Auf rund 256 m² Wohnfläche erwartet Sie ein Wohnkonzept, das selbst höchsten Ansprüchen gerecht wird. Großzügige Raumdimensionen, feinste Materialien und eine bis ins Detail durchdachte Ausstattung schaffen ein Ambiente, das internationalen Luxusstandards entspricht. Die Immobilie gliedert sich in ein eindrucksvolles Entrée, einen weitläufigen Wohnbereich, eine großzügige Wohnküche mit Essbereich, zwei luxuriöse Schlafzimmer mit jeweils eigenem Badezimmer en suite, umfangreiche Garderoben- und Ankleidebereiche sowie einem Gäste WC. Abgerundet wird das exklusive Raumangebot durch eine charmante Terrasse sowie einen idyllischen Balkon mit Blick in den ruhigen Innenhof – ein seltenes Refugium der Ruhe mitten im Herzen der Stadt.

Bereits beim Betreten der Wohnung entfaltet sich die besondere Atmosphäre dieser außergewöhnlichen Immobilie. Das repräsentative Entrée mit stilvollem Ethanol-Kamin empfängt Bewohner und Gäste mit wohnlicher Eleganz und gewährt einen stimmungsvollen Blick auf die liebevoll gestaltete Terrasse. Die beiden großzügigen Schlafzimmer bieten höchsten Wohnkomfort und verfügen jeweils über maßgefertigte Einbauschränke, elegante Ankleidebereiche sowie luxuriöse Badezimmer en suite. Das Master-Badezimmer präsentiert sich als private Wellnessoase und begeistert mit einer exklusiven Sauna, einer freistehenden Badewanne sowie direktem Zugang zum Balkon – der perfekte Ort für entspannte Momente.

Das Herzstück der Wohnung bildet die beeindruckende Wohnküche mit großzügigem Essbereich. Sie vereint stilvolles Design mit höchster Funktionalität und wurde sowohl für den anspruchsvollen Alltag als auch für repräsentative Empfänge konzipiert. Offen, einladend und von außergewöhnlicher Großzügigkeit geprägt, wird dieser Bereich zum zentralen Treffpunkt für Familie, Freunde und Gäste.

Auch die Ausstattung lässt keine Wünsche offen. Exklusive Designermöbel renommierter Marken wie Minotti, Poliform, B&B Italia und Eichholtz verleihen den Räumen eine unverwechselbare Handschrift. Edle Leuchten von Tom Dixon und Poliform, maßgefertigte Tischlereinbauten, hochwertige Teppiche von Stepevi und miroo sowie elegante Armaturen von Dornbracht unterstreichen den luxuriösen Charakter der Wohnung. Die exklusive Designerküche ist mit hochwertigen Miele-Geräten inklusive Weinkühler ausgestattet und erfüllt selbst höchste kulinarische Ansprüche. Ein Yamaha-Flügel, edle Parkett- und Marmorböden, drei Fernseher, ein integrierter Safe, eine AEG Waschtrockner-Kombination, Klimageräte, außenliegende Sicherheitsjalousien sowie eine vorbereitete Alarmanlageninfrastruktur komplettieren dieses außergewöhnliche Wohnangebot.

Die Lage zählt zweifellos zu den prestigeträchtigsten Wohnadressen Wiens. Die Wiener Staatsoper, die Albertina, der Stephansplatz sowie zahlreiche kulturelle Highlights befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt. Die berühmte Kärntner Straße mit ihren exklusiven Boutiquen, internationalen Luxusmarken und erstklassigen Einkaufsmöglichkeiten liegt praktisch vor Ihrer Haustüre. Darüber hinaus erwartet Sie ein vielfältiges Angebot an ausgezeichneten Restaurants, eleganten Cafés, renommierten Hotels und kulturellen Einrichtungen, die das unverwechselbare Flair der Wiener Innenstadt prägen.

Diese außergewöhnliche Immobilie vereint historische Eleganz mit modernem Luxus und bietet ein Wohngefühl, das in dieser Form nur selten zu finden ist.

In der angegebenen monatlichen Miete sind bereits die Betriebskosten enthalten.

Die Ablösesumme von € 480.000 (VB) ist als Investitionskostenersatz, für die vorgenommenen Luxussanierungsmaßnahmen, wie alle Einbauten sowie die Luxusmöblierung, zu verstehen, wodurch die Möglichkeit besteht den unbefristeten Mietvertrag zu übernehmen. Bei Neuübernahme besteht, die Möglichkeit, dass es zu einer geringfügigen Anpassung der Mietkosten kommt.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser außergewöhnlichen Immobilie in absoluter Bestlage.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mag. Viola Wasmuth

national - Tel: [0670 4039361](tel:06704039361)

international - Tel: [+43 670 4039361](tel:+436704039361)

e-mail: wasmuth@lifestyle-properties.at

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap