

Herrschaftliches Wohnen in einem historischen Stadtpalais - gegenüber dem Palais Auersperg



Objektnummer: 338618791

Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien, Innere Stadt
Baujahr:	1872
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	167,00 m²
Gesamtfläche:	167,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	4
Heizwärmebedarf:	1,36 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,19
Gesamtmiete	4.989,99 €
Kaltmiete (netto)	4.110,42 €
Kaltmiete	4.536,36 €
Betriebskosten:	425,94 €
USt.:	453,63 €
Provisionsangabe:	

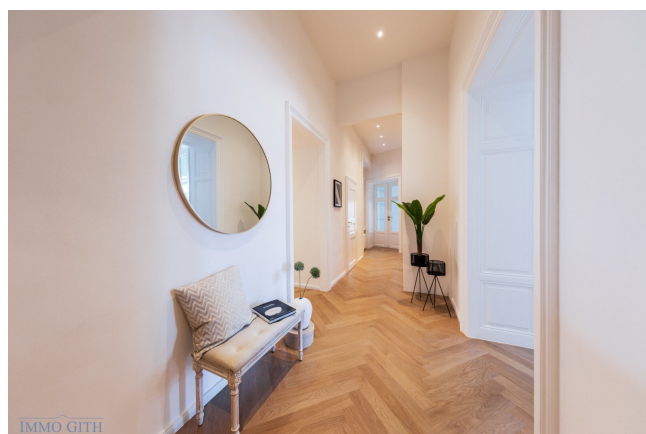
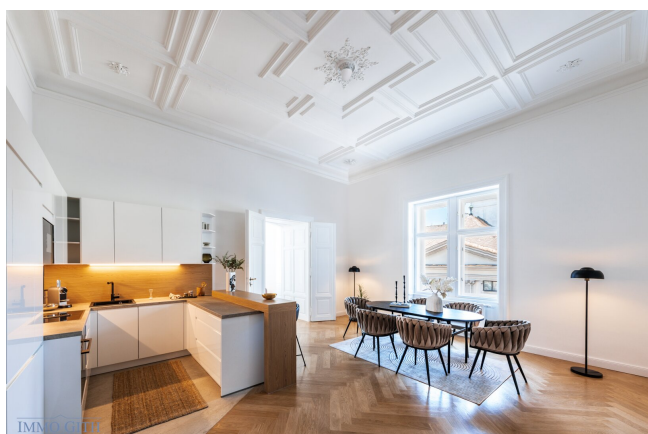
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Roland Gith

IMMO-GITH GmbH

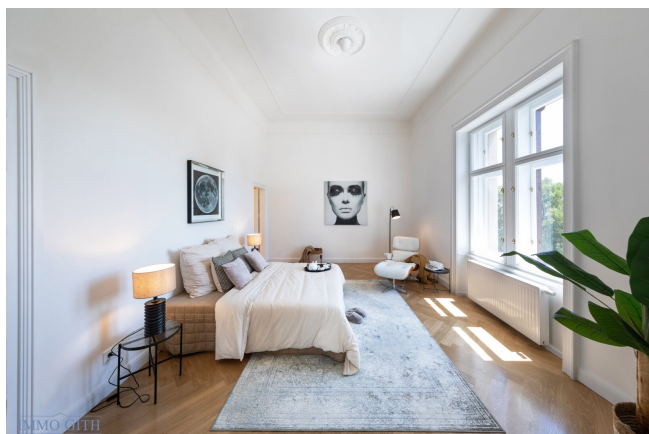












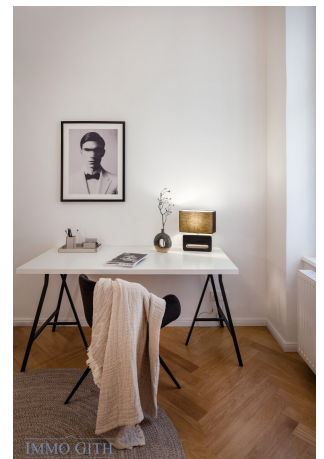






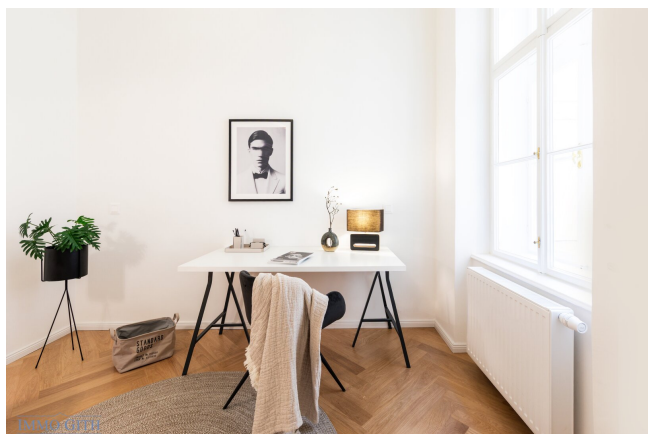


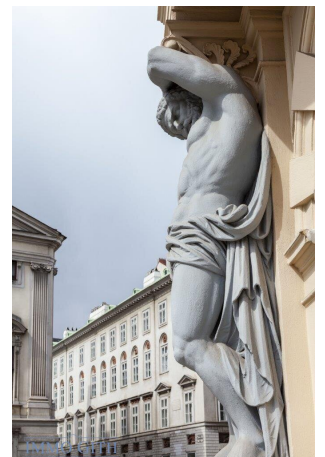
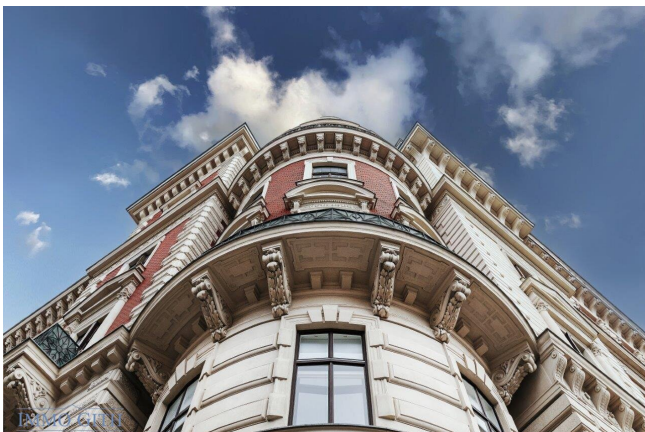
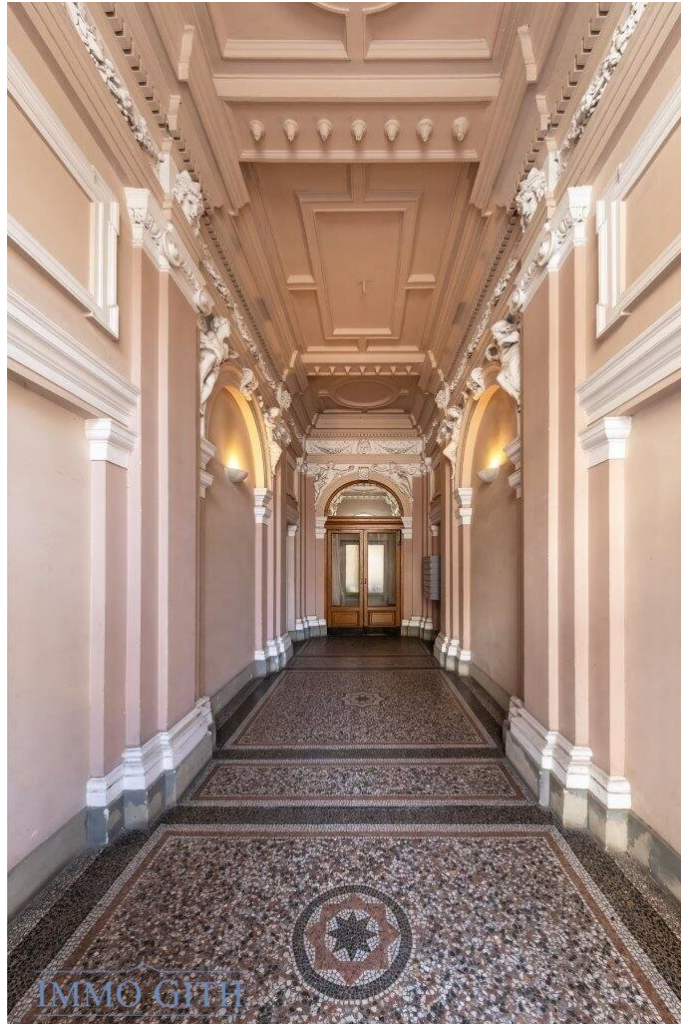












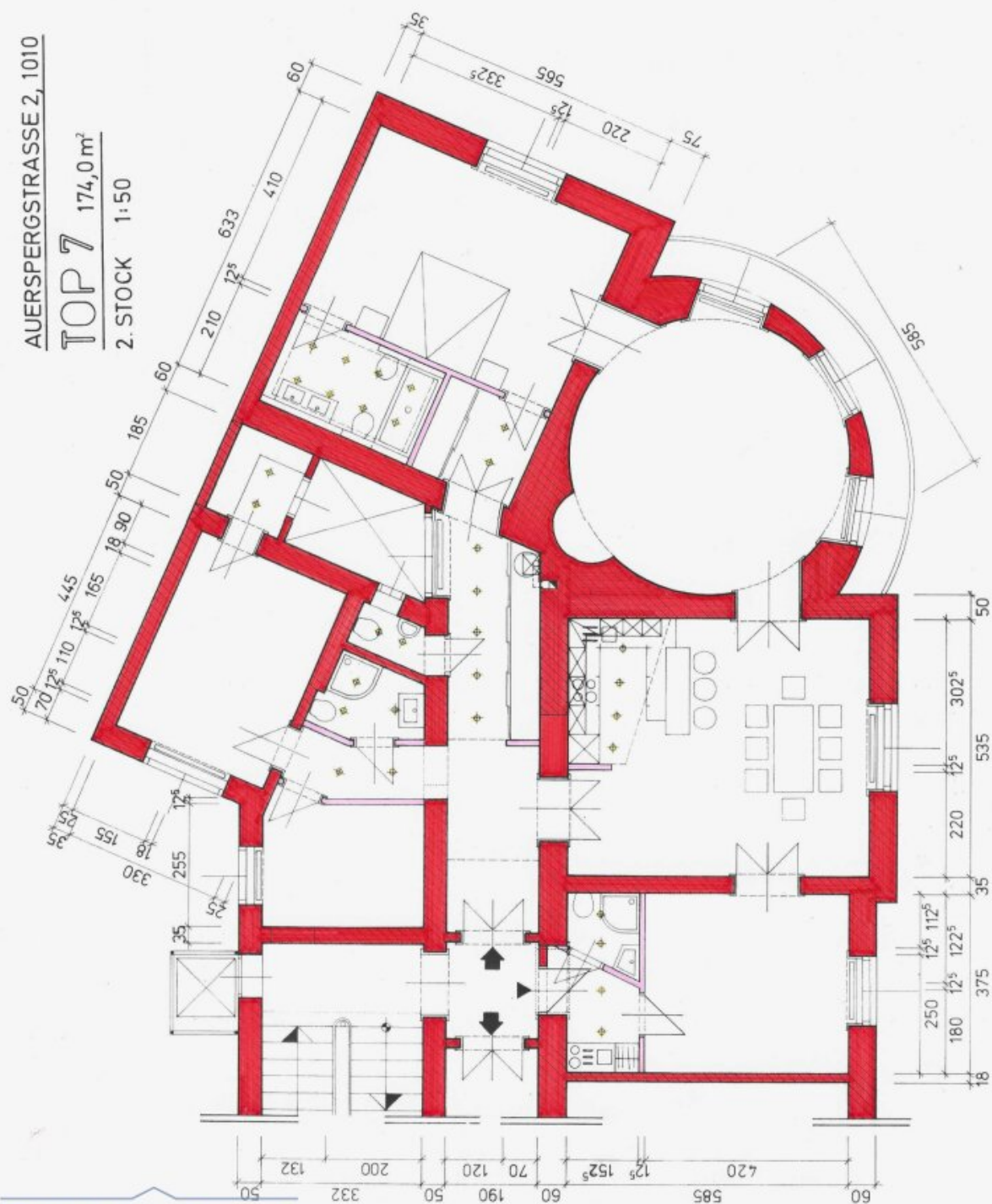




AUERSPERGSTRASSE 2, 1010

TOP 7 174,0 m²

2. STOCK 1:50



Objektbeschreibung

Herrschaftliches Wohnen in einem historischen Stadtpalais - gegenüber dem Palais Auersperg

In prominenter Lage mit Blick auf die Palais Auersperg und Trautson sowie den Justizpalast gelangt diese außergewöhnliche Wohnung nach umfassender Generalsanierung als **Erstbezug** zur Vermietung.

Das im 19. Jahrhundert für eine Wiener Familie im maurischen Stil errichtete Stadtpalais im Herzen Wiens befindet sich bis heute in Familienbesitz. Mit lediglich acht Wohnungen bewahrt das Haus seinen privaten und exklusiven Charakter.

Die rund 167 m² große Eckwohnung im 3. Liftstock vereint die Eleganz der Wiener Gründerzeit mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Raumhöhen von vier Metern, kunstvolle Original-Stuckdecken, klassische Doppelflügeltüren mit originalen Messingbeschlägen sowie edle Fischgrätparkettböden verleihen den Räumen eine außergewöhnliche Atmosphäre. Großzügige Fensterfronten sorgen dank der Süd- und Westausrichtung für lichtdurchflutete Räume und eröffnen eindrucksvolle Ausblicke auf die angrenzenden Palais und Parkanlagen.

Über ein großzügiges Entree erschließen sich das geräumige Esszimmer, sowie der **runden Salon** – das Herzstück der Wohnung. Dieser außergewöhnliche Raum verleiht dem Grundriss seine unverwechselbare Identität und beeindruckt durch seine eleganten Proportionen und besondere Atmosphäre. Der private Wohnbereich umfasst ein großes Schlafzimmer mit Schrankraum und exklusivem Bad en suite sowie zwei weitere hofseitig gelegene Schlafzimmer mit Schrankraum und einem Badezimmer.

Ein besonderes **Highlight** ist die separat erschlossene **Einliegerwohnung** mit eigener Küche sowie Badezimmer und WC. Sie ist einerseits über eine Verbindungstür mit der Wohnung verbunden und verfügt andererseits über einen eigenen Zugang vom Stiegenhaus. Dadurch eignet sie sich ideal für Gäste, ein Au-pair, ein Homeoffice oder einen diskreten Arbeitsbereich.

Einen zeitgemäßen Wohnkomfort gewährleisten Klimaanlage in sämtlichen Wohn- und Schlafräumen. Die Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine Gastherme.

Die Wohnung verfügt insgesamt über:

- Ca. 167 m² Wohnfläche
- Repräsentatives Entree, Esszimmer und runder Salon

- Drei Schlafzimmer mit zwei Schrankräumen und zwei Badezimmern
- Einliegerwohnung mit Küche, Badezimmer mit WC und separatem Zugang
- Insgesamt zwei hochwertige Einbauküchen
- Insgesamt drei Badezimmer
- Insgesamt vier WC (davon eines separat)
- Insgesamt drei Abstellräume/davon zwei Schrankräume und ein Wirtschaftsraum
- Klimaanlage in den Wohn- und Schlafräumen
- Originale Stuckdecken und Fischgrätparkett
- Innenliegender Sonnenschutz/Jalousien
- Kabel-/Sat-TV
- Waschmaschine

Die hervorragende Lage zwischen Rathausviertel und Josefstadt vereint die Vorzüge der Inneren Stadt mit dem charmanten Flair des achten Bezirks und zählt zu den begehrtesten Wohnadressen Wiens. Das Parlament, das Burgtheater, das MuseumsQuartier sowie zahlreiche Restaurants, Cafes und Parkanlagen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie zwei fußläufig erreichbare Tiefgaragen mit Dauerparkmöglichkeit unterstreichen den hohen Wohnkomfort.

Gesamtmiete: 4.990,- brutto pro Monat (€ 4.110,42 Nettomiete + € 425,94 Hausbetriebskosten + 10% USt.)

Mietdauer: 5 Jahre

Provision: Provisionsfrei

Die außergewöhnliche Immobilie richtet sich an Menschen, die historische Architektur, außergewöhnliche Raumqualität und eine der besten Innenstadtlagen Wiens zu schätzen wissen.

Ich freue mich auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme und darauf, Ihnen Ihre neue Luxus-Altbauwohnung zeigen zu dürfen:

Roland Gith: [0676 / 938 14 29](tel:06769381429) oder office@immo-gith.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 <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap