

ELEGANTE 3-ZIMMER-MIETWOHNUNG IN BESTLAGE



Objektnummer: 3814/737

**Eine Immobilie von Immobilien Corner GmbH & Co KG REMAX
GOLD**

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1040 Wien |
| Zustand: | Modernisiert |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 86,00 m ² |
| Zimmer: | 3,50 |
| Heizwärmebedarf: | 30,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 0,73 |
| Gesamtmiete | 1.949,57 € |
| Kaltmiete (netto) | 1.598,00 € |
| Kaltmiete | 1.809,38 € |
| Betriebskosten: | 211,38 € |
| Heizkosten: | 140,19 € |
| Provisionsangabe: | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

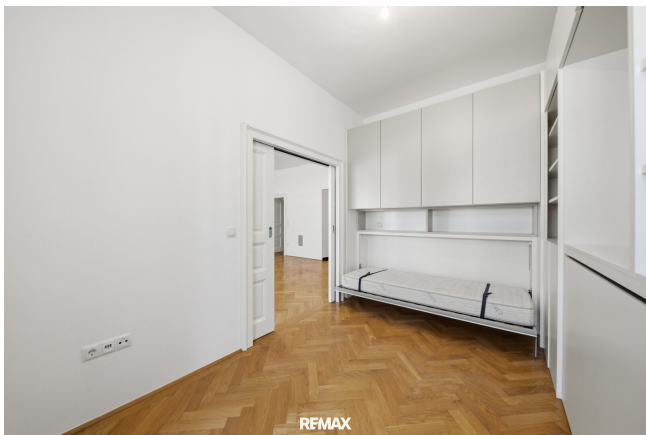


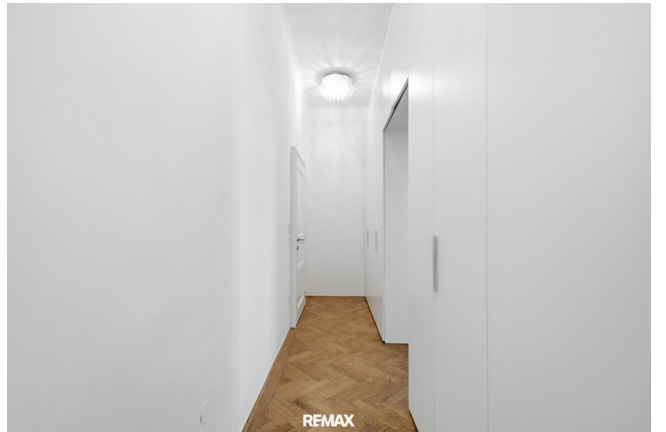
MBA Jasmina Ibrahimbegovic

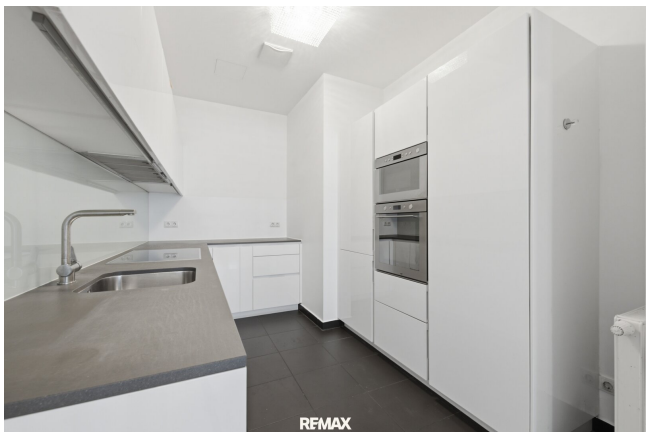
Immobilien Corner GmbH & Co KG REMAX GOLD
Anton Ehrenfried Straße 7a
2020 Hollabrunn

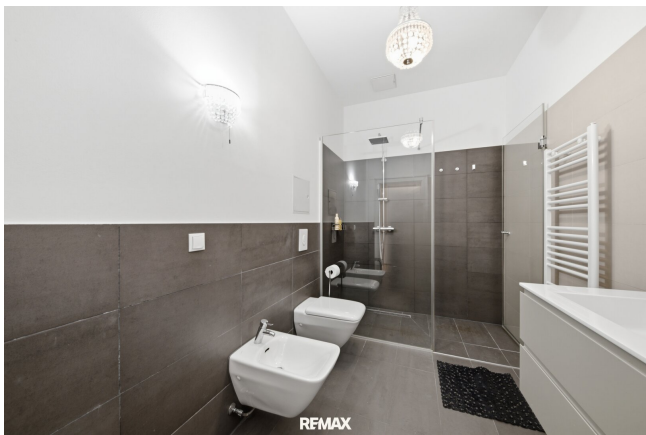
T +43 699 106 54 170

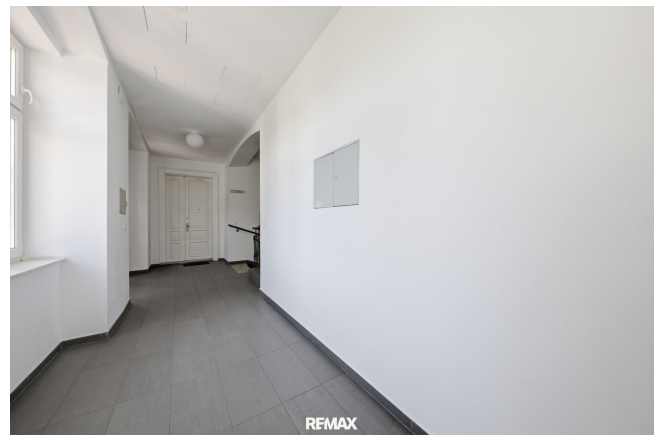
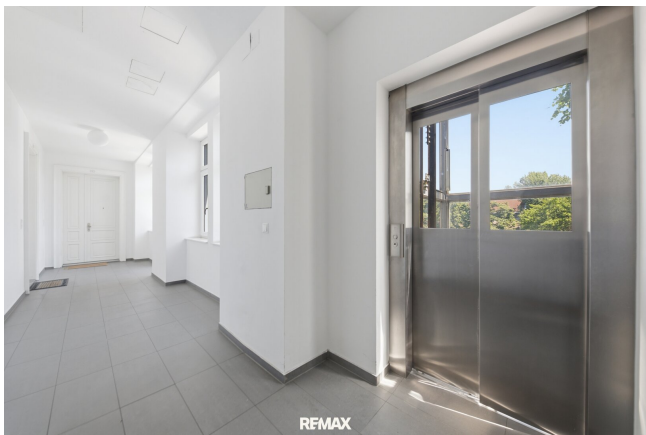












Objektbeschreibung

In einer der wohl schönsten Wohnlagen Wiens, ca. 15 Min. von der Wiener Oper entfernt, befindet sich die Hausanlage in der Favoritenstraße 21 im 4. Wiener Gemeindebezirk. Dieses historische Gebäude aus dem späten 19. Jahrhundert besticht durch seine unverkennbaren Baustilelemente, seine Einzigartigkeit und die zentrale Lage. Beginnend bei der aufwendig sanierten, prunkvollen Fassade über den imposanten Eingangsbereich und das prachtvolle Stiegenhaus bis hin zu der Wohnung selbst. Alles im Zeichen des klassischen Altbaus!

Dieses Juwel ist eine Traumwohnung für Altbauliebhaber und verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 86 m². Die im dritten Liftobergeschoss gelegene Wohnung besticht durch viele Details, so erhält die Wohnung einen hellen und freundlichen Charme durch die großzügigen Fensterflächen. Ein großzügiger Grundriss und die besondere Raumhöhe markieren die Exklusivität der Wohnung. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht hier eine hervorragende Nutzung der Wohnfläche. Home-Office wird hier zur angenehmen und entspannten Beschäftigung.

Weiters schaffen das Entrée beim Betreten der 3-Zimmer-Wohnung & die moderne Küche sowie die Einbauschränke eine ganz besondere Atmosphäre. Der durchdachte Grundriss präsentiert einen großzügigen als auch hellen Wohnsalon, eine Küche, zwei Schlafzimmer, ein Bad, eine separate Toilette und einen geräumigen Eingangsbereich/Flur. Das Parkett als absolutes Markenzeichen für den Altbau verleiht der Immobilie zusätzlich etwas Uriges und rundet das Angebot ab. Das Objekt wird mittels Fernwärme beheizt. Die monatliche Miete beläuft sich auf ca. 1.798,00 Euro inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer (USt.). Bitte beachten Sie, dass die Kosten für Heizung und Warmwasser zusätzlich anfallen. Diese werden direkt über das Unternehmen Techem nach tatsächlichem Verbrauch abgerechnet. Je nach individuellem Verbrauch ergibt sich am Ende der jährlichen Abrechnungsperiode entweder ein Guthaben oder eine Nachzahlung (derzeit werden monatlich ca. € 140,19 vorgeschrieben). Hier findet man alles, was das Altbauherz begehrt!

In dieser Anlage zu wohnen, bedeutet vor allem komfortabel und hochwertig zu leben. Darüber hinaus beherbergt die gegenständliche Lage nahezu alle Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs - von der ausgezeichneten Verkehrsinfrastruktur über diverse Einkaufsmöglichkeiten bis hin zu zahlreichen Restaurants.

Die Infrastruktur zeigt, dass die Wohnung nicht besser liegen könnte: Das traditionsreiche Theresianum befindet sich in Blickweite, der Hauptbahnhof Wien sowie der Alois Drasche Park in Gehweite, ebenso die U1 (Station Südtiroler Platz), die Sie in fünf Minuten direkt vor dem Stephansdom aussteigen lässt. Bei der Wiener Oper ist man in ca. 15 Min zu Fuß. Die Bus-Linie 13 A hält quasi vor der Haustür, in wenigen Minuten ist man mit dem Auto auch auf der Südosttangente oder Triester Straße.

Die Geschäfte des täglichen Lebens sind alle fußläufig erreichbar – sowie die ausgezeichnete

Infrastruktur der Geschäfte am Hauptbahnhof. Auch Kindergärten und Schulen sind fußläufig erreichbar (Waltergasse, Rainergasse, Theresianum).

Wenn Sie nach einer tollen Wohnung in guter Lage suchen, sollten Sie sich diese Wohnung nicht entgehen lassen. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://remax-gold-1.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-gold-1.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap