

## **Gemütlicher 4-Zimmer Altbauwohntraum Nahe Karlsplatz**



**Objektnummer: 99185**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                              |
|-------------------------------|------------------------------|
| Adresse                       | Wiedner Hauptstraße          |
| Art:                          | Wohnung                      |
| Land:                         | Österreich                   |
| PLZ/Ort:                      | 1040 Wien, Wieden            |
| Baujahr:                      | 1887                         |
| Zustand:                      | Gepflegt                     |
| Alter:                        | Altbau                       |
| Wohnfläche:                   | 128,00 m²                    |
| Zimmer:                       | 4                            |
| Bäder:                        | 1                            |
| WC:                           | 1                            |
| Heizwärmebedarf:              | <b>D</b> 130,70 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>E</b> 2,93                |
| Gesamtmieta                   | 2.774,76 €                   |
| Kaltmieta (netto)             | 2.164,28 €                   |
| Kaltmieta                     | 2.522,51 €                   |
| Betriebskosten:               | 358,23 €                     |
| USt.:                         | 252,25 €                     |
| Provisionsangabe:             |                              |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Egon-Adrian Toth, B.A.**

EHL Wohnen GmbH



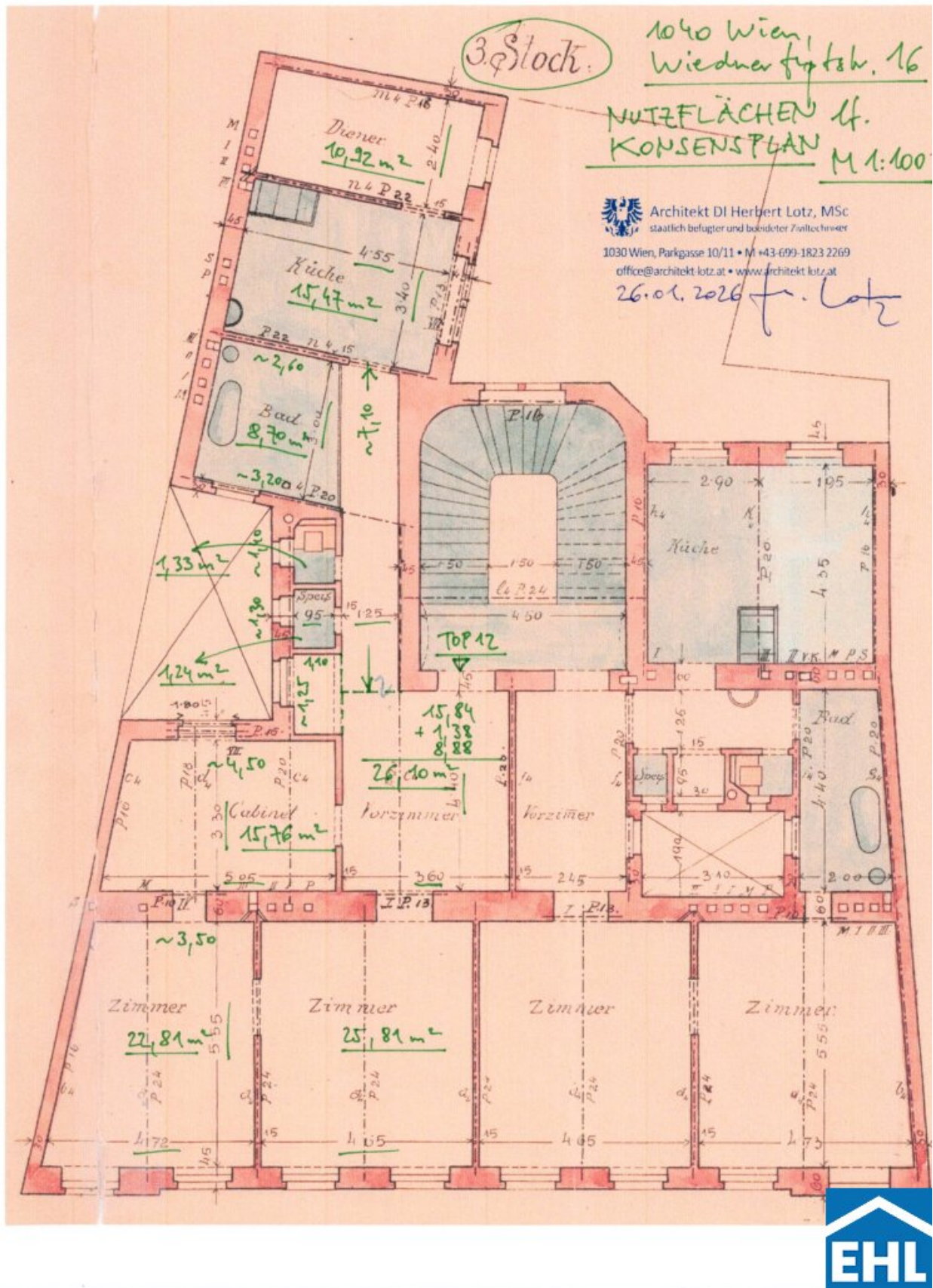












## Objektbeschreibung

### Gemütlicher 4-Zimmer Altbauwohntraum Nahe Karlsplatz

In einer der renommiertesten Wohnlagen des 4. Wiener Gemeindebezirks präsentiert sich diese außergewöhnliche 4-Zimmer-Altbauwohnung als perfekte Verbindung aus historischer Eleganz und zeitgemäßem Wohnkomfort. Nur wenige Schritte vom Karlsplatz und der Wiener Innenstadt entfernt, erwartet Sie ein Wohnambiente, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Auf großzügig geschnittenen Wohnflächen entfaltet sich der unverwechselbare Charme der Wiener Gründerzeit. Prachtige Stuckdecken, elegante Flügeltüren und edler Parkett verleihen den Räumen eine stilvolle Atmosphäre und unterstreichen den einzigartigen Charakter dieser repräsentativen Immobilie. Die beeindruckenden Raumhöhen und die großen Fensterflächen sorgen für ein lichtdurchflutetes Wohngefühl und schaffen eine außergewöhnliche Großzügigkeit.

Die durchdachte Grundrissgestaltung umfasst vier großzügige Zimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten – als exklusiver Familienwohnsitz, stilvolle Stadtresidenz oder repräsentatives Homeoffice. Der geschmackvoll integrierte Wohnkomfort harmonisiert dabei perfekt mit den historischen Altbaudetails.

Der vorhandene Lift sorgt für zusätzlichen Komfort und rundet das exklusive Gesamtbild dieser Immobilie ab.

Die Lage zählt zu den begehrtesten Adressen Wiens: Der Karlsplatz, die Karlskirche, die Wiener Staatsoper sowie die Innenstadt sind bequem zu Fuß erreichbar. Zahlreiche ausgezeichnete Restaurants, elegante Cafés, internationale Boutiquen und kulturelle Einrichtungen prägen das unmittelbare Umfeld. Dank der hervorragenden Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz genießen Sie höchste Mobilität in alle Richtungen der Stadt.

Diese außergewöhnliche Altbauwohnung vereint historische Architektur, luxuriöse Ausstattung und eine erstklassige Lage zu einem Wohnjuwel von seltener Qualität.

### Ausstattung

- voll ausgestattete, moderne Küche
- 4 Zimmer
- Kaminofen



- hochwertiger Parkettböden
- Fliesen in den Nassräumen
- Personenaufzug

### **Öffentliche Verkehrsanbindung**

- U-Bahn: U1, U2, U4 – Station Karlsplatz
- Straßenbahn: Linie 1, Linie 62 – Haltestelle Paulanergasse
- Badner Bahn – Haltestelle Paulanergasse
- Bus: 13A – Haltestelle Johann-Strauß-Gasse
- Bus: 59A – Haltestelle Schleifmühlgasse

**Befristung:** unbefristet, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

**Nebenkosten:** 3 BMM Kaution

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 <1.250m

**Kinder & Schulen**

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



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.