3 Monate Mietfrei! I Luxuriöse 4-Zimmer-Wohnung in begehrter Lage



Objektnummer: 4724/19865

Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Prinz-Eugen-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1909
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	149,90 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 117,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,10
Gesamtmiete	3.967,94 €
Kaltmiete (netto)	3.297,80 €
Kaltmiete	3.607,22 €
Betriebskosten:	309,42 €
USt.:	360,72 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nadine Jeitschko

OPTIN Immobilien GmbH

















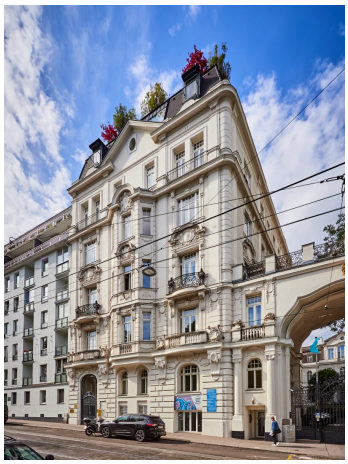
















Objektbeschreibung

Traumhafte 4-Zimmer-Wohnung im Herzen von Wien – Exklusives Wohnen im 4. Bezirk

Diese großzügige und stilvoll ausgestattete 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten, repräsentativen Gebäudes in begehrter Lage des 4. Wiener Gemeindebezirks. Auf rund **149,9 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein großzügiges Raumangebot, das höchsten Ansprüchen an urbanes Wohnen gerecht wird.

Die durchdachte Raumaufteilung und die großzügigen, lichtdurchfluteten Zimmer schaffen ein angenehmes Wohnambiente und bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – sowohl für Familien als auch für anspruchsvolle Paare oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Ein besonderes Highlight ist der **charmante Stadtblick**, der der Wohnung eine einzigartige urbane Atmosphäre verleiht. Hochwertige Parkettböden und elegante Fliesen unterstreichen den stilvollen Charakter der Immobilie und verbinden zeitlose Ästhetik mit wohnlichem Komfort.

Die **moderne Einbauküche** ist funktional und ansprechend gestaltet und bietet ideale Voraussetzungen für kulinarische Abende mit Familie und Freunden. Das Badezimmer verfügt über ein Fenster, das für angenehmes Tageslicht und natürliche Belüftung sorgt, sowie eine komfortable Dusche.

Für ein behagliches Raumklima sorgt eine **Gas-Etagenheizung**. Darüber hinaus stehen Kabel- und Satelliten-TV-Anschlüsse zur Verfügung.

Erstklassige Lage im 4. Bezirk

Die zentrale Lage überzeugt insbesondere durch ihre hervorragende Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind rasch erreichbar und ermöglichen eine unkomplizierte Verbindung innerhalb Wiens sowie in das Wiener Umland.

Auch die Nahversorgung lässt keine Wünsche offen: Ärzte, Apotheken sowie Kliniken und Krankenhäuser befinden sich in der näheren Umgebung. Kindergärten, Schulen, höhere Schulen und Universitäten sind ebenfalls bequem erreichbar. Für den täglichen Einkauf stehen zahlreiche Supermärkte und Bäckereien in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

Auf einen Blick

- 4 Zimmer
- 149,9 m² Wohnfläche

- 1. Obergeschoss
- Großzügige und durchdachte Raumaufteilung
- Helle, lichtdurchflutete Räume
- Attraktiver Stadtblick
- Hochwertiger Parkett- und Fliesenboden
- Moderne Einbauküche
- Badezimmer mit Fenster und Dusche
- Gas-Etagenheizung
- Kabel- und Satelliten-TV-Anschluss
- Hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung
- Exzellente Infrastruktur und Nahversorgung
- **Miete: € 3.967,94**

Diese außergewöhnliche Wohnung vereint **großzügiges Wohnen, stilvolle Ausstattung und eine erstklassige innerstädtische Lage**. Sie bietet damit ideale Voraussetzungen für alle, die das urbane Leben Wiens mit einem hohen Maß an Komfort und Wohnqualität verbinden möchten.

Die **Heiz-, Warmwasser- und Kaltwasserkosten** werden direkt zwischen Mieter und Energieversorger verrechnet. **Nach unserer unverbindlichen Schätzung ist hierfür mit Kosten von ca. € 1,50 bis € 2,00 pro m² und Monat zu rechnen.** Die tatsächlichen Kosten können je nach individuellem Verbrauch abweichen.

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 <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.250m

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

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap