

Wunderschöne Altbauwohnung in zentraler Wiener Bestlage



Objektnummer: 5561/3000

Eine Immobilie von Wohnkader GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	105,00 m ²
Nutzfläche:	105,00 m ²
Gesamtfläche:	105,00 m ²
Verkaufsfläche:	105,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 114,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,19
Gesamtmiete	2.273,06 €
Kaltmiete (netto)	1.785,00 €
Kaltmiete	2.066,42 €
Betriebskosten:	224,93 €
USt.:	206,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Mariya Stazic









Objektbeschreibung

Diese elegante Altbauwohnung im zweiten Obergeschoss wurde vor wenigen Jahren umfassend und mit viel Liebe zum Detail generalsaniert. Die Wohnung überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung, edle Materialien und ein stilvolles, repräsentatives Ambiente.

Der großzügige Wohnbereich ist mit maßgefertigten Einbaumöbeln, Regalen und hochwertigen Tischlerarbeiten ausgestattet. Die individuell angefertigten Einbauten verleihen der Wohnung eine besondere Note und schaffen ein außergewöhnliches Wohngefühl.

In sämtlichen Räumlichkeiten wurde edler Echtholzparkett verlegt, der eine warme und zugleich elegante Atmosphäre schafft.

Hinweis zum Badezimmer: Das Badezimmer verfügt derzeit **ausschließlich über eine Dusche und kein Waschbecken**. Ein Waschbecken kann vom Mieter gerne nach den eigenen Vorstellungen ergänzt bzw. eingebaut werden. Die separate Toilette befindet sich außerhalb des Badezimmers. Die kompakte Größe des Badezimmers ist darauf zurückzuführen, dass die Räumlichkeiten bislang als Büro genutzt wurden. Das Badezimmer wurde daher ursprünglich für die Büronutzung konzipiert und entsprechend klein ausgeführt. Die Ausstattung ist hochwertig und bietet die Möglichkeit, durch die Ergänzung eines Waschbeckens individuell erweitert zu werden.

Die Küche ist bewusst minimalistisch gehalten und bietet dem zukünftigen Mieter die Möglichkeit, sie nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten und auszustatten.

Für zusätzlichen Wohnkomfort besteht eine Vorbereitung für eine Klimaanlage. Die Installation der Klimaanlage erfolgt durch den Mieter. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über ein modernes Smart-Home-System mit intelligenter Lichtsteuerung.

Das Mietverhältnis wird auf **10 Jahre befristet** abgeschlossen. Bei einem angenehmen und ordnungsgemäßen Mietverhältnis besteht nach Ablauf der Befristung die Möglichkeit einer Verlängerung.

Diese außergewöhnliche Altbauwohnung eignet sich ideal für anspruchsvolle Mieter, die Wert auf Qualität, Design, großzügige Räumlichkeiten und ein repräsentatives Wohnambiente legen.

Hinweis:

Ein detaillierter Plan liegt derzeit nicht vor. Die vorhandene Skizze dient lediglich zur Orientierung und ist unverbindlich.

Mietdauer

Das Mietverhältnis wird befristet auf **10 Jahre** abgeschlossen.

Preisauflistung

- **Hauptmietzins:** € 1.785,00 netto (€ 1.963,50 brutto)
- **Betriebskosten:** € 224,93 netto (€ 247,42 brutto)
- **Wasser:** € 27,00 netto (€ 29,70 brutto)
- **Liftkosten:** € 29,49 netto (€ 32,44 brutto)

Monatliche Gesamtmiete: € 2.273,06 brutto

Kaution: € 7.000,00

Befristung: 10 Jahre

Heizkosten und Strom: nicht enthalten und direkt vom Mieter anzumelden bzw. zu bezahlen.

This elegant period apartment on the second floor was comprehensively renovated a few years ago with great attention to detail. The apartment impresses with its high-quality fittings, sophisticated materials and stylish, representative atmosphere.

The spacious living area features bespoke built-in furniture, shelving and high-quality custom-made carpentry. These individually crafted elements give the apartment a distinctive character and create an exceptional living environment.

Beautiful natural wood parquet flooring throughout the apartment creates a warm yet elegant atmosphere.

Bathroom: The bathroom currently features **a shower only and does not have a washbasin**. A washbasin may be added or installed by the tenant according to their individual preferences. The separate toilet is located outside the bathroom. The compact size of the bathroom is due to the fact that the premises were previously used as an office. The bathroom

was therefore originally designed for office use and accordingly has a compact layout. The bathroom is finished to a high standard and can be individually enhanced by adding a washbasin.

The kitchen has been deliberately kept minimalist, allowing the future tenant to design and equip it according to their individual preferences.

For additional comfort, the apartment is pre-equipped for air conditioning. The installation of the air-conditioning system is to be carried out by the tenant. The apartment also features a modern smart-home system with intelligent lighting control.

The tenancy is offered for a **fixed term of 10 years**. Subject to a pleasant and proper tenancy, there is an option to extend the lease after the initial term.

This exceptional period apartment is ideal for discerning tenants who appreciate quality, sophisticated design, generous living spaces and a prestigious residential environment.

Please note:

A detailed floor plan is currently not available. The existing sketch is for orientation purposes only and is non-binding.

Lease Term

The tenancy is offered for a **fixed term of 10 years**.

Rental Costs

- **Base Rent:** €1,785.00 net (€1,963.50 gross)
- **Operating Costs:** €224.93 net (€247.42 gross)
- **Water:** €27.00 net (€29.70 gross)
- **Lift Costs:** €29.49 net (€32.44 gross)

Total Monthly Rent: €2,273.06 gross

Security Deposit: €7,000.00

Lease Term: 10 years

Heating and Electricity: Not included and to be registered and paid directly by the tenant.

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap