

Stilvolles Wohnen im Herzen der Innenstadt



Objektnummer: 6612

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	76,48 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	1.750,00 €
Kaltmiete (netto)	1.750,00 €
Kaltmiete	1.750,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Tatiana Hanzl

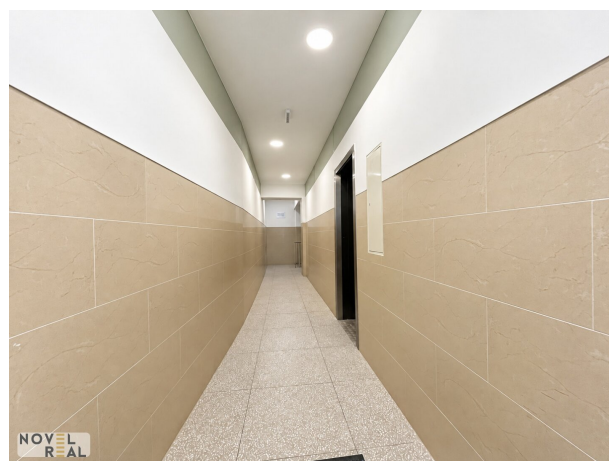
Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9
1010 Wien

T +43 1 361401466
H +43 677 61959633

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









Objektbeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich im Herzen der Wiener Innenstadt, nur wenige Schritte vom Stephansdom, vom Franziskanerplatz und den exklusiven Einkaufsstraßen der City entfernt. Die Umgebung zählt zu den begehrtesten Wohn- und Geschäftsadressen des 1. Bezirks und verbindet historische Bausubstanz mit urbaner Eleganz und erstklassiger Infrastruktur.

Die Lage bietet eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität: renommierte Restaurants, Boutiquen, Galerien und kulturelle Institutionen liegen in unmittelbarer Nähe, ebenso wie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend. Die U-Bahn-Linien U1, U3 und U4 sowie mehrere Bus- und Straßenbahnlinien sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in alle Teile der Stadt.

Die Gasse selbst ist eine ruhige, charmante Seitengasse mit historischem Flair, geprägt von gepflegten Altbauhäusern und einem repräsentativen Umfeld. Sie bietet eine seltene Kombination aus zentraler Innenstadtlage und angenehmer Zurückgezogenheit – ideal für anspruchsvolles Wohnen oder hochwertige geschäftliche Nutzung.

Wohnungsbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Innenstadtbauwerk, einer ruhigen und charmanten Seitengasse im Herzen des 1. Bezirks. Sie bietet eine klare, gut strukturierte Raumaufteilung und eignet sich ideal für anspruchsvolles Wohnen in exklusiver Citylage. Die Räume wirken hell und einladend, geprägt von einer **angenehmen Mischung aus historischem Flair und zeitgemäßer Wohnqualität.**

Die Wohn- und Schlafräume ermöglichen eine flexible Nutzung – ob als repräsentativer Wohnbereich, ruhiges Schlafzimmer oder kombinierter Arbeits- und Lebensraum. Ein **Kellerabteil** rundet das Angebot ab.

Das Esszimmer bildet einen eigenen, angenehm proportionierten Bereich, der sich ideal für repräsentative Mahlzeiten, stilvolle Dinner oder als erweiterter Wohnbereich eignet. Durch seine Lage zwischen Küche und Wohnraum entsteht ein harmonischer, funktionaler Wohnfluss. Die Räume verbinden sich über **großzügige, elegante Schiebetüren** zu einem fließenden Wohnensemble.

Die funktionale Küche überzeugt mit einer vollständigen Ausstattung samt Waschmaschine und bietet komfortablen Platz für den täglichen Gebrauch. Das stilvolle Badezimmer ist klassisch ausgestattet mit Wanne und Bidet, ergänzt durch ein separates WC.

Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen **praktischen Abstellraum**, der wertvollen Stauraum bietet.

Fakten:

Wohnraum

- Repräsentativer, heller Bereich
- Elegante Schiebetüren
- Flexible Nutzung: Wohnen, Arbeiten, kombinierter Lebensraum

Schlafrum

- Ruhige Lage
- Auch als Arbeits- oder Gästezimmer nutzbar

Esszimmer

- Ideal für repräsentative Mahlzeiten oder als erweiterter Wohnbereich
- Harmonische Verbindung zwischen Küche und Wohnraum
- Flexible Nutzung

Küche

- Funktionale, vollständige Ausstattung
- Inklusive Waschmaschine

Badezimmer & WC

- Klassisches stilvolles Badezimmer mit Wanne und Bidet
- Separates WC

Abstellraum

- Praktischer Stauraum für Haushaltsutensilien

Lage und Infrastruktur:

Einkaufen

- Zahlreiche Supermärkte, Feinkostgeschäfte und Apotheken in unmittelbarer Nähe
- Exklusive Boutiquen und Geschäfte rund um Kärntner Straße, Graben und Stephansplatz
- Alltagsnahversorgung in wenigen Gehminuten erreichbar

Schulen & Bildung

- Mehrere Kindergärten und Schulen im 1. Bezirk

- Nähe zu Gymnasien und privaten Bildungseinrichtungen
- Rasche Erreichbarkeit von Universitäten (WU, Uni Wien, TU Wien) durch U-Bahn

Freizeit & Kultur

- Stephansdom, Franziskanerplatz, Stadtpark, Museumsquartier schnell erreichbar
- Vielfältige Gastronomie, Cafés, Galerien und kulturelle Einrichtungen
- Historische Innenstadt mit breitem Freizeit- und Kulturangebot

Öffentliche Verkehrsmittel

- U1, U3 (Stephansplatz) in wenigen Minuten
- U4 (Schwedenplatz) ebenfalls schnell erreichbar
- Straßenbahn- und Buslinien im direkten Umfeld

Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.

Alle Angaben basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

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