Exklusiver 4-Zimmer-Altbau Nähe Oper



Objektnummer: 5465

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	148,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	87,70 kWh / m² * a
Gesamtmiete	3.100,35 €
Kaltmiete (netto)	2.456,69 €
Kaltmiete	2.818,50 €
Betriebskosten:	311,19 €
USt.:	281,85 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Viola Wasmuth

IM Lifestyle Properties GmbH
Stock-im-Eisen-Platz 3/26
1010 Wien


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES

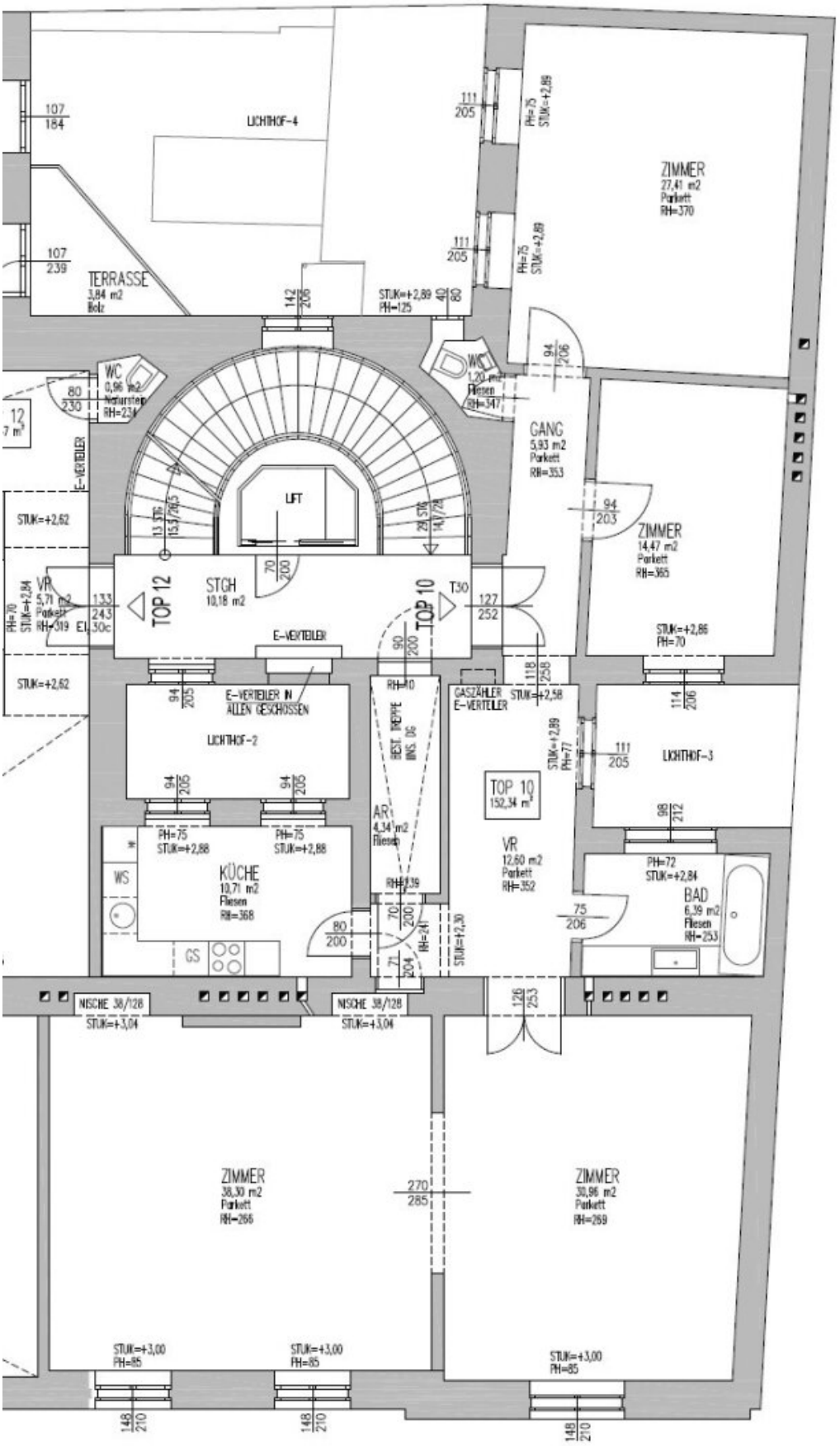

LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LICHTHOF-4
TERRASSE
3,84 m2
Holz
WC
0,96 m2
Naturstein
RH=234
WC
1,20 m2
Fliesen
RH=347
ZIMMER
27,41 m2
Parkett
RH=370
GANG
5,93 m2
Parkett
RH=353
ZIMMER
14,47 m2
Parkett
RH=365
LIFT
STGH
10,18 m2
TOP 12
TOP 10
E-VERTEILER
E-VERTEILER IN ALLEN GESCHOSSEN
GASZÄHLER
E-VERTEILER
LICHTHOF-2
LICHTHOF-3
VR
5,71 m2
Parkett
RH=319
AR
4,34 m2
Fliesen
TOP 10
152,34 m2
VR
12,60 m2
Parkett
RH=352
KÜCHE
10,71 m2
Fliesen
RH=368
WS
GS
BAD
6,39 m2
Fliesen
RH=253
NISCHE 38/128
STUK=+3,04
NISCHE 38/128
STUK=+3,04
ZIMMER
38,30 m2
Parkett
RH=266
ZIMMER
30,96 m2
Parkett
RH=269

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine herrschaftliche 4-Zimmer-Altbauwohnung in erstklassiger Lage des 1. Wiener Gemeindebezirks, nur wenige Gehminuten von der Wiener Staatsoper entfernt. Die Immobilie vereint den unverwechselbaren Charme klassischer Wiener Architektur mit großzügigen Raumverhältnissen und vielfältigen Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Hohe Altbaudecken, große Fenster und eine repräsentative Raumaufteilung sorgen für ein großzügiges, lichtdurchflutetes Wohngefühl. Der originale Fischgrätparkettboden und der elegante Kamin im Wohnbereich unterstreichen den historischen Charakter und verleihen den Räumlichkeiten ein besonderes Ambiente. Die vier Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignen sich sowohl für Familien als auch für anspruchsvolle Stadtliebhaber. Eine bereits vorhandene Klimaanlage sorgt auch an warmen Sommertagen für angenehme Temperaturen.

Die Immobilie wird im aktuellen, sanierungsbedürftigen Zustand vermietet und bietet damit die seltene Gelegenheit, die Räumlichkeiten ganz nach den eigenen Vorstellungen und individuellen Ansprüchen zu gestalten. Die monatliche Gesamtmiete beträgt bei Anmietung im bestehenden Zustand ca. € 3.100 brutto.

Alternativ kann die Immobilie vor der Übergabe umfassend und hochwertig saniert werden. Die Sanierung umfasst eine neue, voll ausgestattete Einbauküche, ein neu gestaltetes Badezimmer, die fachgerechte Aufbereitung der Fischgrätparkettböden sowie die Sanierung der Fenster und die sorgfältige Überarbeitung sämtlicher Türen. Nach Abschluss der Arbeiten wird das Objekt als bezugsfertiger Erstbezug übergeben. Die monatliche Gesamtmiete beträgt in diesem Fall ca. € 4.000 brutto.

Hinweis: Die im Exposé dargestellten Küchenbilder sind KI-generierte Visualisierungen und dienen als Inspiration für den möglichen Zustand nach Abschluss der Sanierung. Es handelt sich nicht um Aufnahmen des aktuellen Zustands.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Seitengasse der exklusiven Kärntner Straße und verbindet entspanntes Wohnen mit den Vorzügen der Wiener Innenstadt. Renommierte Restaurants, elegante Boutiquen und ein vielfältiges kulturelles Angebot liegen in unmittelbarer Umgebung. Die Wiener Staatsoper, der Stephansdom und die Albertina sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die U-Bahn-Station Karlsplatz mit den Linien U1, U2 und U4 sowie die Station Stephansplatz mit den Linien U1 und U3 befinden sich in angenehmer Gehweite. Ergänzt wird das Angebot durch Straßenbahn- und Busverbindungen im Bereich Oper/Karlsplatz, wodurch sämtliche Teile der Stadt rasch und komfortabel erreichbar sind.

Diese repräsentative Altbauimmobilie bietet eine seltene Gelegenheit, großzügiges Wohnen in einer der begehrtesten Lagen Wiens mit historischem Flair und einer angenehmen, ruhigen

Wohnatmosphäre zu verbinden. Ob im bestehenden Zustand zur individuellen Gestaltung oder nach einer umfassenden Sanierung als hochwertiger Erstbezug – hier eröffnet sich die Möglichkeit, ein persönliches Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen im Herzen Wiens zu schaffen.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser schönen Wohnung.

Für Fragen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Für Besichtigungsmöglichkeiten und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mag. Viola Wasmuth

national - Tel: 0670 4039361

international - Tel: +43 670 4039361

e-mail: wasmuth@lifestyle-properties.at

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 <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

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