

| ALTBAUJUWEL | TOP LAGE | 3 ZIMMER |



KI bearbeitet

**Objektnummer: 1168884**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Himmelpfortgasse                  |
| Art:                          | Wohnung                           |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 1010 Wien                         |
| Baujahr:                      | 1905                              |
| Alter:                        | Altbau                            |
| Wohnfläche:                   | 120,39 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 122,39 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Balkone:                      | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | D 111,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,14                            |
| Gesamtmiete                   | 2.890,00 €                        |
| Kaltmiete (netto)             | 2.363,16 €                        |
| Kaltmiete                     | 2.627,27 €                        |
| Betriebskosten:               | 213,44 €                          |
| USt.:                         | 262,73 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                   |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



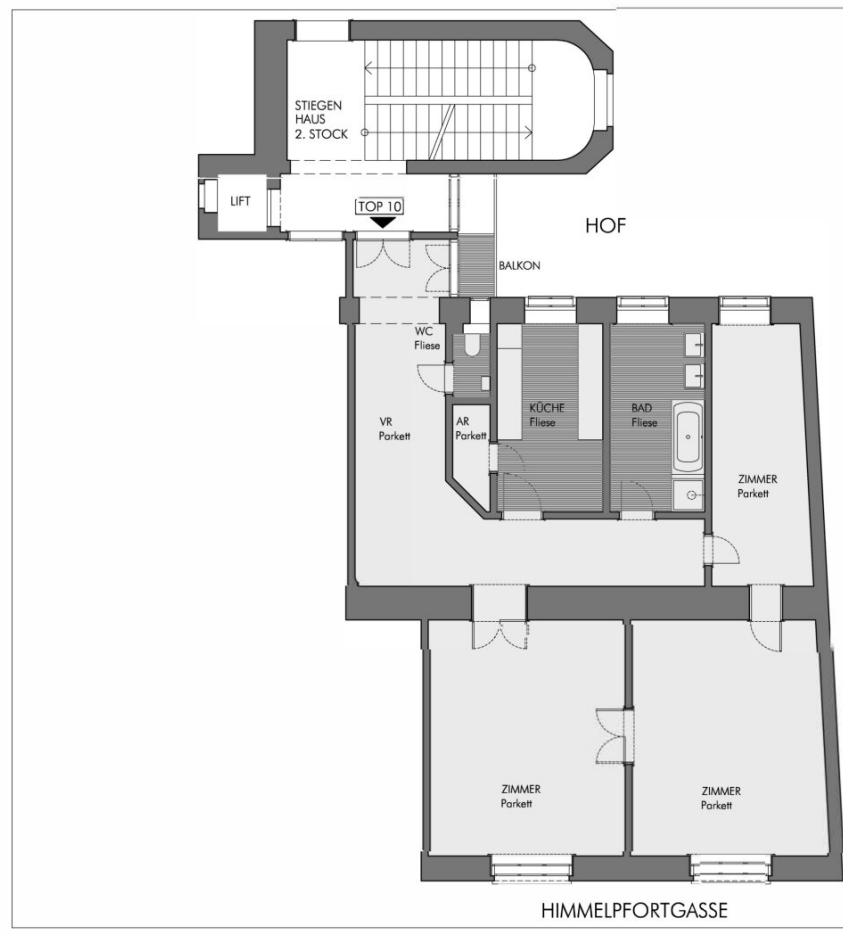
Ing. Nicolas Putzlager











**DECUS**  
IMMOBILIEN

POSITION

NUTZFLÄCHE ca.:  
120,0m²

MAßSTAB

ALLE ANGABEN UNVERBINDLICH

# Objektbeschreibung

## Informationen zum Objekt und Ausstattung

In einer der begehrtesten Innenstadtlagen Wiens, in der **Himmelpfortgasse im 1. Bezirk**, befindet sich diese großzügige **3-Zimmer-Altbauwohnung** im 2. Obergeschoss eines um 1905 errichteten Gebäudes. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. **120,39 m²** sowie eine Nutzfläche von ca. **122,39 m²**. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen kleinen **Balkon mit ca. 2 m²**.

Die Einheit überzeugt mit großzügig dimensionierten Räumen und dem charakteristischen Ambiente eines klassischen Wiener Altbaus. Die Wohnräume sind mit **Parkettböden** ausgestattet und vermitteln durch ihre angenehmen Raumproportionen und großen Fenster ein repräsentatives und zugleich wohnliches Raumgefühl. Zwei der Zimmer sind zur Himmelpfortgasse orientiert, während sich ein weiteres Zimmer zum Innenhof ausrichtet.

Die separate Küche ist mit einer modernen **Einbauküche** ausgestattet und bietet großzügige Arbeits- und Stauraumflächen. Das geräumige Badezimmer verfügt über **Badewanne, separate Dusche und zwei Waschtische**. Zusätzlich steht ein **separates WC** zur Verfügung. Vorraum- und Gangflächen sowie Stauraummöglichkeiten runden die funktionale Raumaufteilung ab.

Das Gebäude verfügt über einen **Lift**. Die Wohnung wird auf **fünf Jahre befristet** vermietet. **Ein Kellerabteil ist der Wohnung nicht zugeordnet und wird nicht mitvermietet.**

**Die Fotos wurden teilweise mit KI virtuell möbliert. Die Wohnung wird unmöbliert übergeben.**

## Raumprogramm

Die rund **120 m² große Wohnung** verfügt über ein großzügiges und gut strukturiertes Raumprogramm mit **drei Zimmern**. Zwei Zimmer sind zur Himmelpfortgasse ausgerichtet, während sich ein weiteres Zimmer auf der ruhigeren Hofseite befindet.

Das Raumprogramm umfasst:

- **3 großzügige Zimmer**
- **separate Küche mit Einbauküche**

- **Badezimmer mit Badewanne, Dusche und zwei Waschtischen**
- **separates WC**
- **Vorraum und Gangflächen**
- **Balkon mit ca. 2 m<sup>2</sup>**

Die Aufteilung ermöglicht unterschiedliche Nutzungskonzepte und eignet sich sowohl für klassisches Wohnen mit großzügigem Wohn- und Schlafbereich als auch für die Kombination aus **Wohnen und Homeoffice**.

Die Wohnung befindet sich in der **Himmelfortgasse im Herzen des 1. Wiener Gemeindebezirks** und damit in einer der zentralsten und renommiertesten Wohnlagen der Wiener Innenstadt. Der **Stephansplatz und der Stephansdom** befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die Lage verbindet historisches Wiener Innenstadtfair mit einer ausgezeichneten urbanen Infrastruktur. Zahlreiche Restaurants, Cafés, Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld. Eine Bäckerei liegt laut Angebotsunterlagen rund **125 m**, ein Supermarkt rund **225 m** und ein Einkaufszentrum etwa **375 m** entfernt.

Auch die **öffentliche Verkehrsanbindung** ist hervorragend. Eine Bushaltestelle befindet sich in rund **50 m Entfernung**, die nächste Straßenbahn ist mit ca. **300 m** und die **U-Bahn** mit ca. **325 m** angegeben. Dadurch sind sowohl andere Teile der Wiener Innenstadt als auch die übrigen Bezirke komfortabel erreichbar.

Medizinische Einrichtungen sowie Bildungsangebote befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung. Eine Apotheke ist rund **125 m**, ein Arzt etwa **250 m** entfernt. Eine Universität befindet sich laut Unterlagen in einer Entfernung von lediglich rund **100 m**.

Die Kombination aus **repräsentativer Innenstadtadresse, kurzen Wegen, hervorragender Nahversorgung und sehr guter öffentlicher Anbindung** unterstreicht die besondere Qualität dieser Wohnlage.

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.

## **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Ing. Nicolas Putzlager** unter der Mobilnummer **+43 660 302 61 70** und per E-Mail unter **putzlager@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

## **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <750m

Universität <250m

Höhere Schule <250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap