

4-Zimmer Luxus-Altbau-Erstbezug, Nähe Oper



Objektnummer: 5471

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	148,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	87,70 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	4.001,13 €
Kaltmiete (netto)	3.275,58 €
Kaltmiete	3.637,39 €
Betriebskosten:	311,19 €
USt.:	363,74 €
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













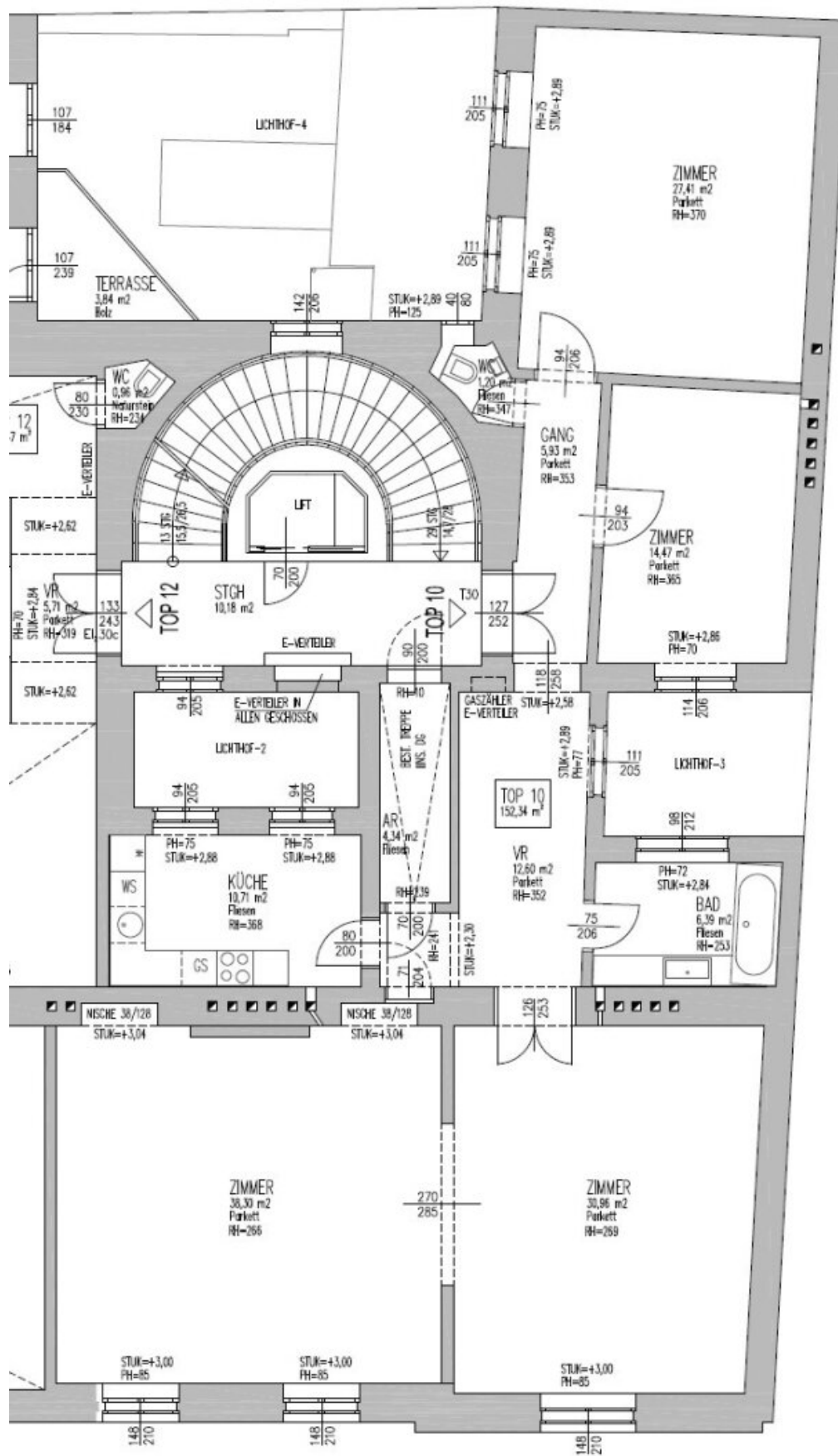
LIFESTYLE
PROPERTIES



LIFESTYLE
PROPERTIES



LIFESTYLE
PROPERTIES



Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine herrschaftliche 4-Zimmer-Altbauwohnung mit ca. 149 m² Nutzfläche 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 modernem Wohnkomfort. Besonders hervorzuheben ist die ruhige Atmosphäre mitten in der Wiener Innenstadt, die dieses Objekt zu einem idealen Rückzugsort im urbanen Umfeld macht.

Beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Vorraum mit knapp 13 m², von dem aus Sie direkt in das helle, rund 30 m² große Wohnzimmer gelangen. Der edle Fischgrätparkettboden verleiht dem Raum eine elegante und zeitlose Note. Über einen großzügigen Durchgang erreichen Sie das anschließende, ebenfalls lichtdurchflutete Kaminzimmer mit knapp 38 m². Der Kamin unterstreicht den historischen Charakter des Altbaus und verleiht dem Raum ein besonders repräsentatives Ambiente. Beide Wohnräume bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und eignen sich ideal, um Wohnen und geselliges Beisammensein stilvoll miteinander zu verbinden.

Vom Gang aus sind die rund 11 m² große Küche sowie ein praktischer Abstellraum erreichbar. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer mit Badewanne und ein separates WC. Fenster zum Lichthof sorgen sowohl im Gangbereich als auch im Badezimmer für natürliches Tageslicht.

Im hinteren, ruhig gelegenen Teil der Immobilie befinden sich zwei weitere Zimmer. Das großzügige Schlafzimmer mit knapp 27 m² bietet viel Platz für individuelle Einrichtungsideen und eine angenehme Rückzugsmöglichkeit. Das weitere Zimmer mit rund 15 m² eignet sich hervorragend als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Beide Räume sind ebenfalls mit wunderschönem Fischgrätparkett ausgestattet und werden durch die Fenster zum Lichthof mit Tageslicht versorgt.

Im Zuge der geplanten hochwertigen Komplettsanierung wird die Immobilie umfassend modernisiert und als Erstbezug in bezugsfertigem Zustand übergeben. Vorgesehen sind eine neue, voll ausgestattete Einbauküche sowie ein neu gestaltetes Badezimmer. Die originalen Fischgrätparkettböden werden fachgerecht geschliffen und versiegelt, die Fenster erhalten einen neuen Anstrich und sämtliche Türen werden sorgfältig überarbeitet. Eine Klimaanlage sorgt auch an warmen Sommertagen für angenehme Temperaturen. Nach Abschluss der Arbeiten präsentiert sich das Objekt in neuwertigem Zustand und entspricht der Ausstattungskategorie A. Die monatliche Gesamtmiete beträgt bei dieser Variante ca. € 4.000 brutto.

Alternativ besteht die Möglichkeit, die Räumlichkeiten im aktuellen Zustand ohne Sanierung anzumieten und nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. In diesem Fall beträgt die monatliche Gesamtmiete ca. € 3.100 brutto.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Seitengasse der beliebten Kärntner Straße und verbindet entspanntes Wohnen mit den Vorzügen der Wiener Innenstadt. Renommiertere Restaurants, exklusive 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, hohen Räumen und einer angenehmen, ruhigen Wohnatmosphäre zu verbinden. Ob als hochwertig saniertes Erstbezugsdomizil oder als individuell gestaltbares Zuhause im bestehenden Zustand – hier eröffnet sich die Möglichkeit, das Leben im Herzen Wiens ganz nach den eigenen Vorstellungen zu genießen.

Hinweis: Die im Exposé dargestellten Küchenbilder sind KI-generierte Visualisierungen und zeigen den geplanten Zustand nach Abschluss der Sanierung. Sie stellen keine Aufnahmen des aktuellen Zustands dar.

Im Zuge der geplanten hochwertigen Komplettisanierung wird das gesamte Objekt auf ein modernes, erstklassiges Niveau gebracht und als Erstbezug in bezugsfertigem Zustand übergeben. Vorgesehen sind eine neue, voll ausgestattete Einbauküche und ein neu gestaltetes

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](tel:06704039361)

international - Tel: [+43 670 4039361](tel:+436704039361)

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