Lichtdurchflutet Wohnung im Herzen von Wieden – 60 m² Terrasse



Objektnummer: 28002

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Graf-Starhemberg-Gasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1990
Wohnfläche:	108,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 85,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,53
Gesamtmiete	1.999,00 €
Kaltmiete (netto)	1.600,67 €
Kaltmiete	1.817,27 €
Betriebskosten:	216,60 €
USt.:	181,73 €

Provisionsangabe:

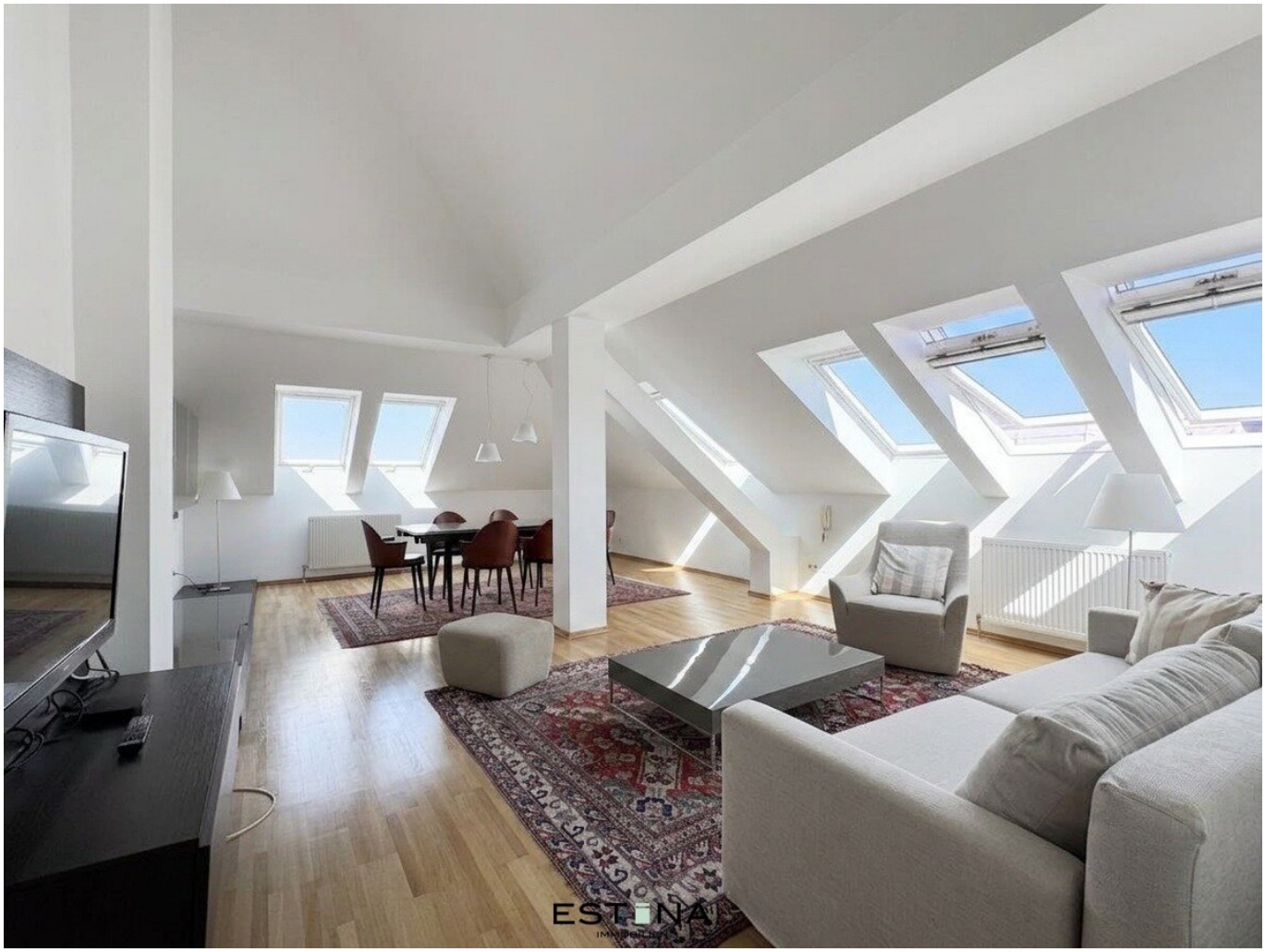
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Johanna Obkircher

ESTINA Immobilien GmbH
Praterstraße 66/2/19







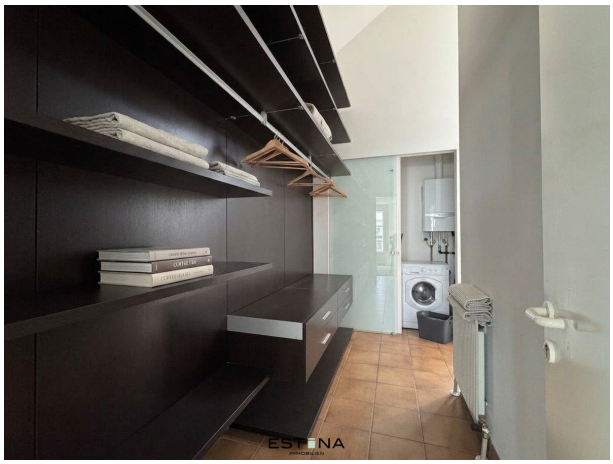






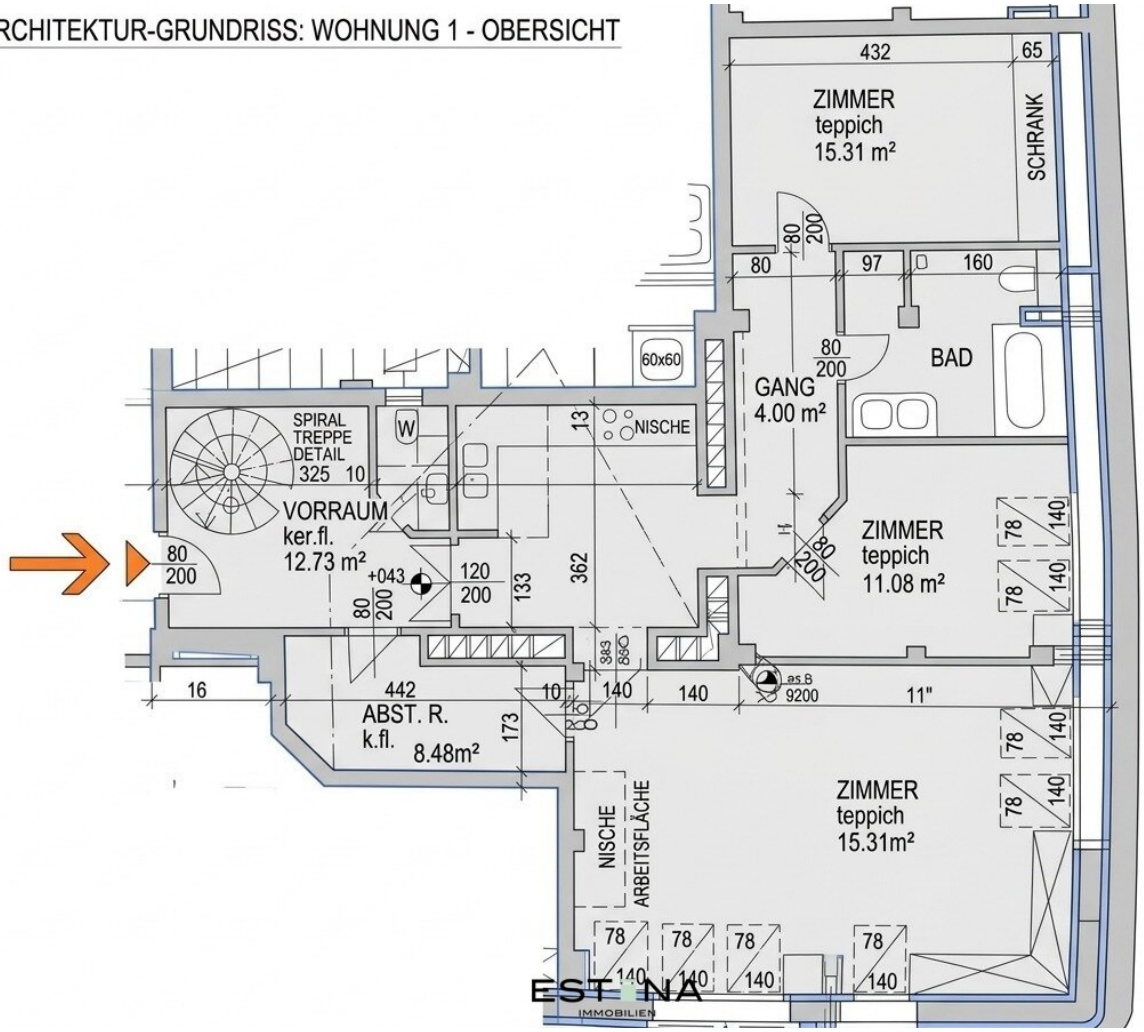







ESTINA
IMMOBILIEN

ARCHITEKTUR-GRUNDRISS: WOHNUNG 1 - OBERSICHT



Objektbeschreibung

Lichtdurchflutete Wohnung im Herzen von Wieden – 126 m² mit Terrasse

zur Vermietung gelangt eine 3-Zimmer-Wohnung im beliebten 4. Wiener Gemeindebezirk mit bester Anbindung. Der durchdachte Grundriss mit großzügigem Wohnbereich und einer weitläufiger Terrasse garantiert urbanen Komfort für Paare oder Home-Office-Genießer.

Raumaufteilung

- Vorzimmer mit Garderobe

- Wohnzimmer

- Küche mit Hochtisch

- 2. Schlafzimmer / Büro: Flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzbar

- Tageslichtbad: Mit Badewanne, Dusche und WC

- separate Toilette mit Fenster und Handwaschbecken

- 2 Abstellräume: Praktischer Stauraum inklusive Waschmaschinenanschluss

- **Highlight Terrasse:** Über eine Wendeltreppe erreichbar – mit weitläufigem Freibereich und Panoramablick über die Stadt

Ausstattung

- **Parkettböden** in den Wohnräumen und **Fliesen** in den Sanitärbereichen

- Große Fensterflächen für ein sonniges, angenehmes Raumklima

- Wichtig Keine Klimaanlage

*(Hinweis zur Erreichbarkeit: Der Personenaufzug fährt im Haus bis zum vorletzten Stockwerk – das Dachgeschoss und die Wohnung sind über die letzte Etage zu Fuß erreichbar.)****Vertragsart:*** *Untermietvertrag*

Top Öffentlich angebunden (2–5 Gehminuten):

U1 Taubstummengasse: Nur ca. **3-4 Gehminuten** (in ca. 2 Minuten am Stephansplatz, in 3 Minuten am Karlsplatz / TU Wien).

U1 Südtiroler Platz / Hauptbahnhof: Ca. 10 Gehminuten (oder 1 U-Bahn-Station ab Taubstummengasse).

Straßenbahn & Bus:

Linie 1 & 62 sowie Badner Bahn: Station *Paulanergasse* / *Wiedner Hauptstraße* (ca. 3–4 Gehminuten).

Bus 13A: Station *Argentinierstraße* / *Theresianum* (ca. 2–3 Gehminuten – direkte Verbindung Richtung Mariahilfer Straße / Neubaugasse).

Fernverkehr & S-Bahn:

Wien Hauptbahnhof: Schnelle Anbindung (1 Station mit der U1 oder ca. 10–12 Gehminuten) für S-Bahnen, Regional-/Fernzüge und den Flughafenbus (*Vienna Airport Lines*).

Top-Bildungseinrichtungen:

- Diplomatische Akademie Wien (Vienna School of International Studies)

- Gymnasium Theresianum: Direkt um die Ecke.

- TU Wien (Karlsplatz / Gußhausstraße): In ca. 5–8 Gehminuten bequem zu Fuß erreichbar.

- Kindergärten, Volksschulen und Ausbildungsstätten befinden sich direkt im Grätzl.

Grünflächen & Freizeit:

Parkanlagen beim **Theresianum** und der **Diplomatischen Akademie** liegen quasi vor der Haustür.

Alois-Drasche-Park und der **Karlsplatz** sind in ca. 5–10 Gehminuten erreichbar.

Nahversorgung & Gastronomie:

Supermärkte & Alltagsbedarf: Billa, Spar, Hofer, Bäckereien, Apotheken und Drogerien (dm, BIPA) in unmittelbarer Umgebungsnähe (Favoritenstraße / Wiedner Hauptstraße).

Gastronomie & Lebensqualität: Das Schleifmühlviertel, der Naschmarkt sowie erstklassige Restaurants, Cafés und Bistros rund um die Favoritenstraße und Taubstummengasse liegen direkt vor der Haustür.

Kosten:

Hauptmietzins (netto): € 1.600,67

Betriebskosten (netto): € 216,60 (+ 10% USt.)

Gesamtmiete (brutto): € 1.999,00 *(inkl. BK und USt.)*

Heizung & Strom: Abrechnung nach Verbrauch (separat)

Kaution: € 5.997,00 (3 Bruttomonatsmieten)

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.