Exklusives Wohnen in der Dorotheergasse - modernes Ambiente in bester Innenstadtlage



Wohn-Esszimmer

Objektnummer: 5193

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dorotheergasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1956
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,89 m²
Nutzfläche:	95,89 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 124,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,00
Gesamtmiete	2.650,00 €
Kaltmiete (netto)	2.193,83 €
Kaltmiete	2.409,09 €
Betriebskosten:	196,95 €
USt.:	240,91 €

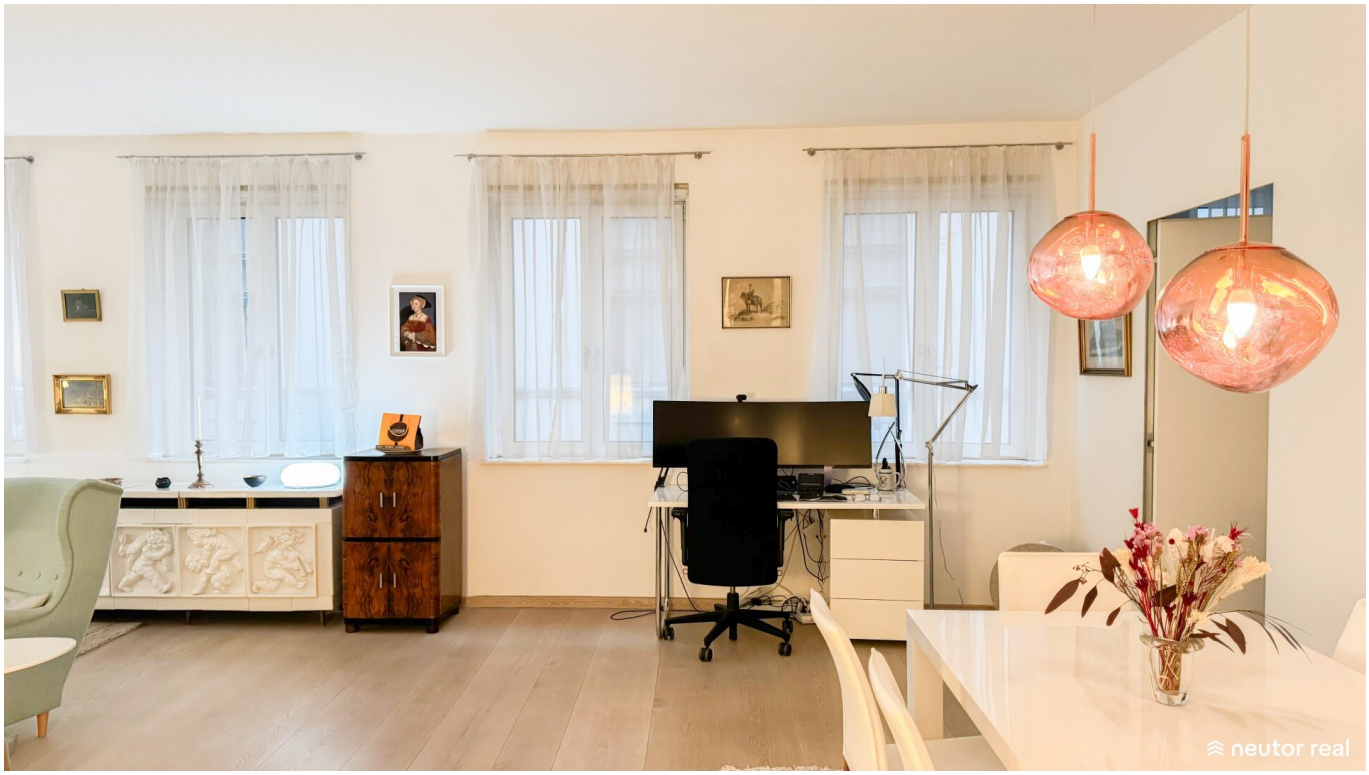
Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

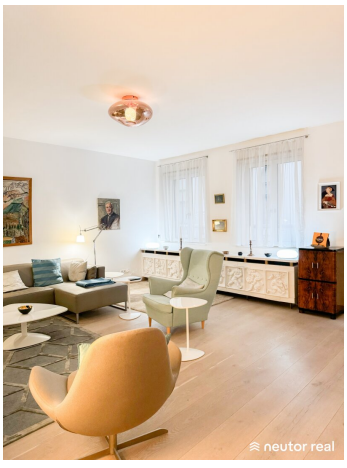
Ihr Ansprechpartner



Michaela Sommer

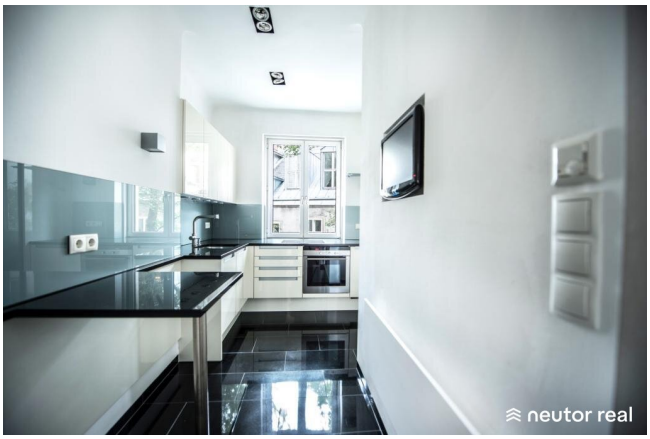

neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real




neutor real

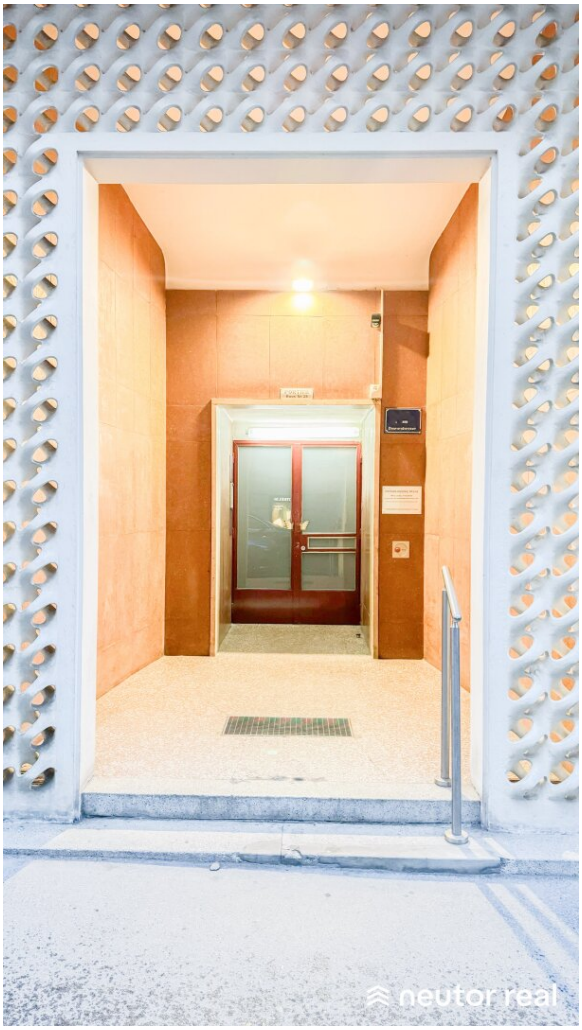

neutor real

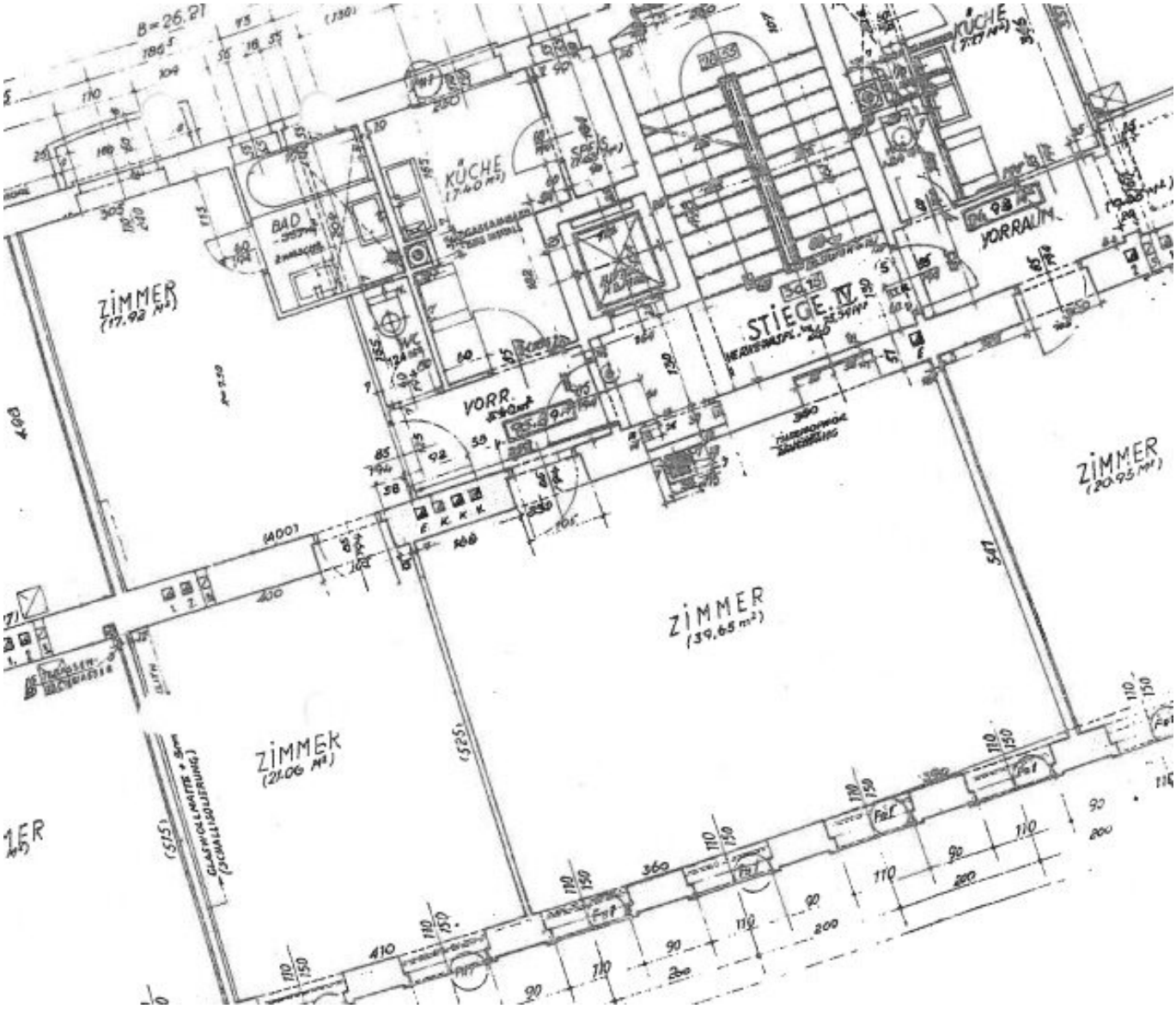

neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


ZIMMER
(17.92 m²)
BAD
KÜCHE
(7.40 m²)
VORR.
STIEGE IV
KÜCHE
(7.27 m²)
VORRAUM
ZIMMER
(20.95 m²)
ZIMMER
(39.65 m²)
ZIMMER
(21.06 m²)
ZIMMER

Objektbeschreibung

Gegenüber vom Dorotheum - im Herzen der Wiener Innenstadt - befindet sich diese absolut ruhig gelegene 3-Zimmer-Wohnung, welche sich durch hochwertige Materialien, maßgeschneiderte Elemente und durchdachte Konzepte sowie eine hervorragende Raumaufteilung in einer der gefragtesten Lagen der Stadt auszeichnet.

Eckdaten:

Wohnfläche: ca. 96 m²

Zimmer: 3

Bad: 1

WC: 1 - separat mit Handwaschbecken

Küche: ja - Einbauküche

Klimaanlage: ja

Heizung: Zentralheizung

Stock: 3. Etage

Kellerabteil: ja

Lift: ja

Beschreibung:

Diese stilvolle Wohnung in der begehrten Dorotheergasse vereint modernes Wohnambiente mit erstklassiger innerstädtischer Infrastruktur und höchster urbaner Lebensqualität.

Auf großzügig gestalteten Räumlichkeiten bietet die Wohnung drei vielseitig nutzbare Zimmer, die ein anspruchsvolles Wohngefühl in exklusiver Innenstadtlage ermöglichen.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie auf der linken Seite die hochwertige, vollständig ausgestattete Küche, die Funktionalität und Komfort harmonisch miteinander

verbindet. Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohnzimmer mit einer beeindruckenden Fensterfront, die für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Ob entspanntes Wohnen, geselliges Beisammensein oder konzentriertes Arbeiten – dieser Raum bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Schlafzimmer mit elegantem en suite Badezimmer schafft einen privaten Rückzugsort mit besonderem Komfort. Ein weiteres Zimmer ergänzt das durchdachte Raumkonzept und eignet sich ideal als zusätzliches Schlafzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.

Für ein angenehmes Raumklima auch an warmen Tagen sorgen Klimaanlagen in beiden Schlafzimmern.

Diese attraktive Wohnung in einer der exklusivsten Adressen Wiens überzeugt durch ihre gelungene Verbindung aus modernem Wohnkomfort, großzügigem Raumangebot und einer außergewöhnlichen Lage im Herzen der Stadt. Die hervorragende Infrastruktur sowie die Nähe zu renommierten Geschäften, erstklassiger Gastronomie und kulturellen Einrichtungen machen diese Immobilie zu einem besonderen Zuhause für anspruchsvolle Stadtliebhaber.

Kosten:

monatlicher Bruttomietzins: € 2.650,00 zzgl. Heizkostenakonto & Kühlkostenakonto

Kaution: € 7.950,00

Lage + Infrastruktur:

Die Wohnung in unmittelbarer Nähe zum Stephansdom zeichnet sich durch ihre ausgezeichnete innerstädtische Infrastruktur ab: exklusive Geschäfte, elegante Boutiquen, gehobene Restaurants und gemütliche Cafés, wie das geschichtsträchtige Café Hawelka befinden sich vor Ihrer Haustüre. Durch die U-Bahnlinie U1 sind Sie verkehrstechnisch bestens angebunden und und für entspannte Stunden in der Natur lädt der Burggarten zu Spaziergängen oder ruhigen Nachmittagen ein.

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.250m

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

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap