

**Cityview Apartment: Großzügige Loggia-Eckwohnung mit
Blick über die Wiener Innenstadt *** U1/U3/U4 *****



Objektnummer: 576

Eine Immobilie von MAITZ Immobilien treuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1954
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,28 m ²
Nutzfläche:	73,72 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 192,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,54
Gesamtmiete	1.637,00 €
Kaltmiete (netto)	1.491,00 €
Kaltmiete	1.637,00 €
Betriebskosten:	146,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



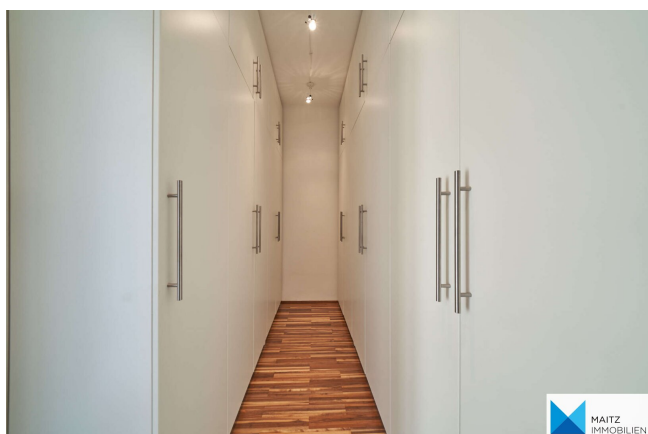
Mag. Dominik Maitz

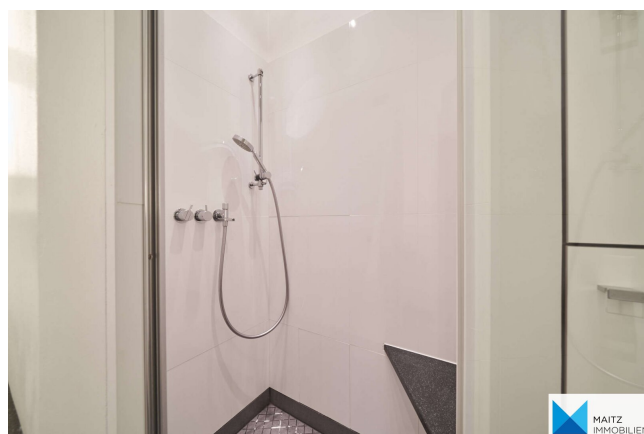
MAITZ Immobilienreuhand e.U.
Hackenbergweg 14/3

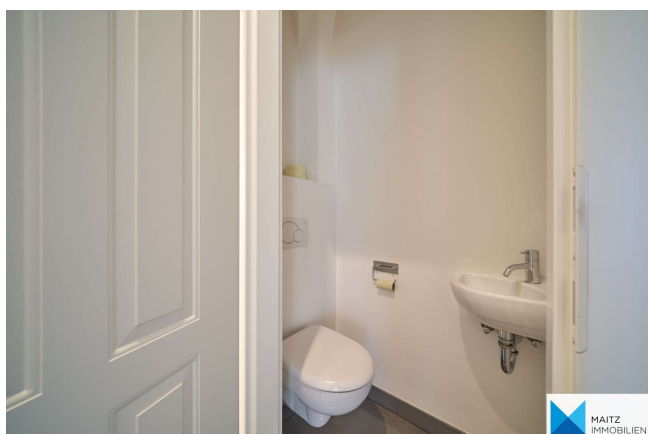


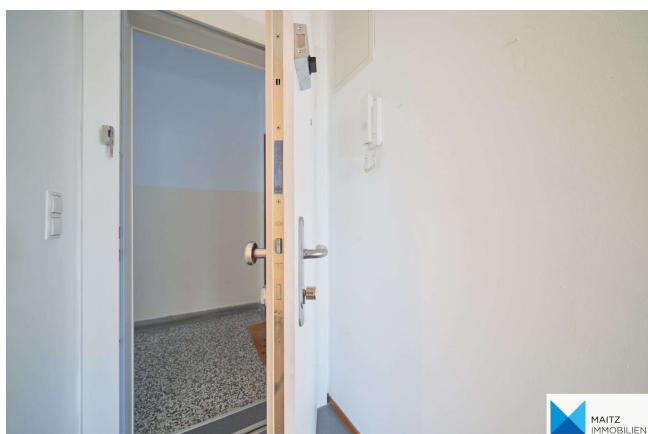




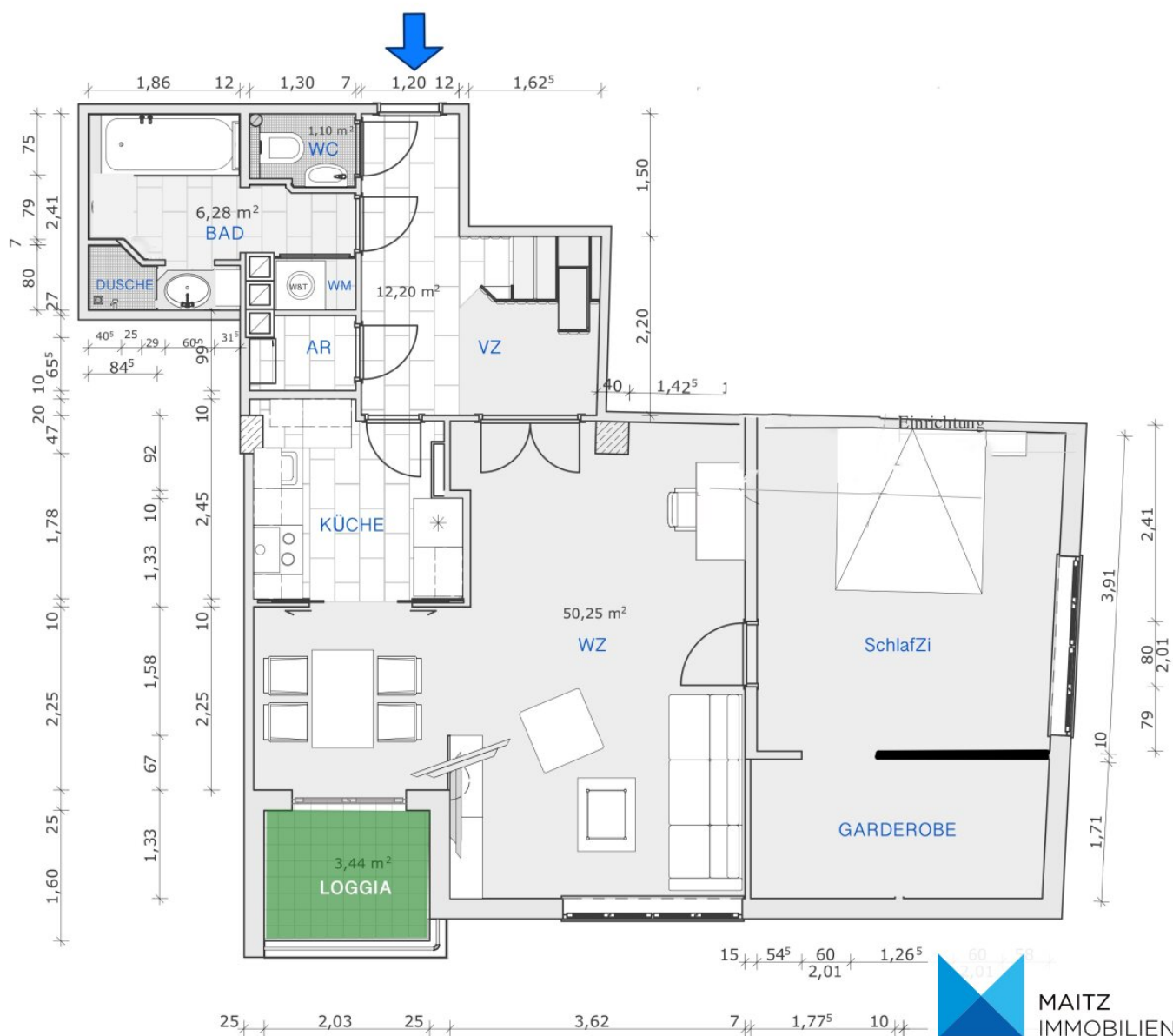












MAITZ
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

English Description Below

Beziehbar ab 1. Oktober 2025

Hinweis: Die Fotos sind aus dem Jahr 2019. Eine Wand wurde dunkel gefärbt.

Bitte informieren Sie uns:

+ Haustiere? Raucher?

+ Personenanzahl im Haushalt?

+ Haushaltsnettoeinkommen und Beruf?

Erstklassige Lage, perfekter Grundriss, neuwertige Küche, stilvolle Bad-Ausstattung, Loggia, Blick über die Wiener Innenstadt samt Steffl und eine große Gemeinschafts-Dachterrasse mit 360-Grad-Rundumblick sind jene Attribute, welche dieser Wohnung besonders attraktiv machen.

Da es sich um eine Eckwohnung im Haus handelt, eröffnen sich weitläufige Sichtachsen Richtung Westen (entlang dem Donaukanal und auf den 1. Bezirk) und gegen Norden über den 2. Bezirk hinweg bis zu den Wiener Hausbergen im Nord-Westen.

Die grandiose Wirkung des Ausblicks wird verstärkt durch großzügige Fensterflächen bei ca. 2,73m (!) Raumhöhe.

Binnen weniger Gehminuten erreichen Sie das Zentrum der Wiener Innenstadt, den Stephansplatz nebst Graben und Kärntnerstraße.

Zur nächstgelegenen U-Bahnstation Schwedenplatz (U1 & U4) müssen Sie bloß die Straße überqueren und zur U3-Station am Stubentor benötigen Sie nur 4 Gehminuten.

Im Haus stehen Ihnen 2 Personenlifte zur Wahl, mit welchen Sie barrierefrei zur Wohnung im 8. Liftstock gelangen. Dort erwartet Sie:

+ Vorzimmer mit ausreichend Platz für Garderobe

+ Wohnzimmer mit "halboffener" Küche, Essplatz und Loggia

Die Küche ist sowohl vom Vorzimmer, als auch vom Wohnzimmer aus begehbar.

+ Schlafzimmer mit begehbarer Garderobe samt Kästen mit reichlich Stauraum

+ stilvolles Design-Badezimmer (hochwertige Keramik, wandhohe Spiegel nächst Waschtisch und Badewanne, wandverbaute Badewannen- und Duscharmaturen, Walk-In-Dusche etc.).

Im Durchgangsbereich zum Badezimmer ist eine Nische für Waschmaschine und Trockner vorgesehen (Standardmaß 60x60cm möglich).

+ Abstellraum

Besondere Ausstattungsmerkmale:

+ Sicherheitseingangstüre

+ hochwertige Innentüren mit Chrombeschlägen

+ hochwertige Deckenleuchten sind bereits vorhanden (!)

+ vollausgestattete, neuwertige Küche (insbes. mit großer Kühl-/Gefrierkombination, Fabrikat Liebherr)

+ 6 wandhohe Kästen in der begehbaren Garderobe, Badmöbel und Glas-Regale im Wohnzimmer

+ Parkettböden in beiden Zimmern

+ innenliegender Fenster-Sonnenschutz (Rollos) an doppelt verglasten Fenstern

+ frei nutzbare ca. 100m²-Dachterrasse mit Rundumblick!

Befeuernng: Fernwärme

Diverse Anbieter offerieren **Garagenplätze** in nächster Umgebung.

Infrastruktur:

Supermarkt, Apotheke, sonstige Geschäfte für täglichen Bedarf: 1 Gehminute

Vielfältige Gastronomie in nächster Umgebung, insbesondere die hippen Lokale entlang dem Donaukanal (Tel Aviv, Hermann's Strandbar usw...).

Erholung:

Stadtpark, Badeschiff (mit Freibad im Sommer!), Prater (beliebt bei Läufern; Tennisplätze etc...)

Fahrradwege beginnen vor dem Haus

Kulturangebot:

Sämtliche Kulturstätten der Wiener Innenstadt sind fußläufig zu erreichen, im nahen Umkreis befinden sich insbesondere die Kammerspiele, das MAK-Museum für angewandte Kunst/Gegenwartskunst, das Kunst Haus Wien (Museum Hundertwasser), das Ronacher Theater und das Porgy & Bess (Livemusik internat. Künstler). Binnen Kürze bequem zu erreichen sind auch die weltberühmte Wiener Staatsoper, die Albertina, das Theater an der Josefstadt im 8. Bezirk, das Volkstheater, das Akademietheater, das Wiener Konzerthaus / Musikverein, das Künstlerhaus, das Kunst- und das Naturhistorische Museum, das MQ-Museumsquartier (bildende und darstellende Kunst, Architektur, Musik, Mode, Theater, Tanz, Literatur und Kinderkultur bis hin zu Neuen Medien).

Verkehrsanbindung:

öffentlich: U3, U4, Straßenbahn 1 & 2

Flughafen: Direktbus startend vom nahegelegenen Morzinplatz & Zugverbindung "CAT" von Wien Mitte

Schiffsverbindung nach Bratislava "Twin Cityliner"

Individualverkehr:

Donaulände Richtung Flughafen-Ostautobahn und A2-Südbahn, sowie Richtung Nord/West

Vertrag & Kosten:

Der angegebene Mietpreis beinhaltet die Miete und BK

Heizung (monatl. Aconto derzeit € 125.-) und Strom extra.

Befristete Miete auf 5 Jahre (Verlängerung in Aussicht)

Kaution: € 4.500.-

Bitte keine Haustiere. Langfristige Mieter bevorzugt.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Sie erreichen uns telefonisch und per Email auch an Wochenenden & Feiertagen.

ENGLISH

Available from 1 October

Please note: The photos are from 2019. One wall has been painted dark.

First-class location, perfect floor plan, new kitchen, stylish bathroom equipment, loggia, view over the city center of Vienna including St. Stephens Cathedral and a large

communal roof terrace with 360-degree all-round view are the attributes that make this apartment particularly attractive.

As this is a corner apartment in the house, extensive sightlines open to the west (along the Danube Canal and the 1st district) and to the north across the 2nd district to the Viennese house mountains in the north-west.

The grandiose effect of the view is enhanced by large window at approx. 2.73m (!) Room height.

Within a few minutes walk, you can reach the middle of Vienna's city center, Stephansplatz, Graben and Kärntnerstraße.

To the nearest subway station Schwedenplatz (U1 & U4) you just have to cross the street and the U3 station at Stubentor is only a 4-minute walk away.

In the house you have 2 passenger lifts to choose from, with which you access barrier-free to the apartment in the 8th lift floor. There awaits you:

+ Anteroom with enough space for cloakroom

+ Living room with "half-open" kitchen, dining area and loggia

The kitchen is accessible both from the anteroom, as well as from the living room.

+ Bedroom with walk-in wardrobe including boxes with plenty of storage space

+ stylish design bathroom (high-quality ceramic, wall-high mirrors next washbasin and bathtub, wall-mounted bath and shower fittings, walk-in shower, etc.).

In the passageway to the bathroom is a niche for washing machine and dryer provided (standard size 60x60cm possible).

+ Storage room

Special features:

+ Security entrance door

+ high-quality interior doors with chrome fittings

+ high-quality ceiling lights are already available (!)

+ fully equipped, as new kitchen (especially with large fridge freezer, make Liebherr)

+ 6 wall-high boxes in the walk-in wardrobe, bathroom furniture and glass shelves in the living room

+ Parquet floors in both rooms

+ Internal window sunshades (blinds) on double glazed windows

+ freely usable approx. 100m² roof terrace with all-round view!

Fernwärme (district heating)

Various providers offer **garage** spaces in the immediate vicinity.

Infrastructure:

Supermarket, pharmacy, other shops for daily needs: 1 minute walk

Varied gastronomy in the immediate vicinity, especially the hip restaurants along the Danube Canal (Tel Aviv, Hermann's beach bar, etc ...).

Recreation:

City Park, Badeschiff (with summer swimming pool!), Prater (popular with runners, tennis courts etc ...)

Bike paths start in front of the house

Cultural activities:

All cultural venues of Vienna's city center are within walking distance, in particular the Kammerspiele, the MAK-Museum of Applied Arts / Contemporary Art, the Kunst Haus Wien (Museum Hundertwasser), the Ronacher Theater and the Porgy & Bess (live music internat. Artists). The world-famous Vienna State Opera, the Albertina, the Theater an der Josefstadt in the 8th district, the Volkstheater, the Akademietheater, the Wiener Konzerthaus / Musikverein, the Künstlerhaus, the Kunst- und the Naturhistorische Museum, the MQ are within easy reach -Museumsquartier (visual and performing arts, architecture, music, fashion, theater, dance, literature and children's culture to new media).

Transport:

public: U3, U4, tram 1 & 2

Airport: Direct bus starting from the nearby Morzinplatz and train connection "CAT" from Wien

Mitte

Boat connection to Bratislava "Twin Cityliner"

private transport:

Donaulände in the direction of the airport Ostautobahn and A2 Südbahn, as well as direction north / west

Contract & Costs:

The indicated rental price includes the rent and operating costs.

Heating ((monatl. Aconto derzeit € 125.-) and electricity are extra.

Temporary lease for 5 years (prolongation in prospect)

Deposit: € 4.500.-

No pets, please. Long term lease is preferred.

We look forward to your inquiry and are always at your disposal. You reach us by phone and email also on weekends & public holidays.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://maitz-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://maitz-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

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

NEU!

Selbstverständlich können Sie uns auch mit der Suche nach einer Wohnung gemäß Ihren persönlichen Wünschen beauftragen.

Auf Anfrage übersenden wir Ihnen gerne unser Formular für einen Suchauftrag.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap