

**++NEU\*\* Tolles 3,5-Zimmer ALTBAUBÜRO in absoluter  
TOPLAGE, repräsentatives Haus!**



**Objektnummer: 34217**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	144,79 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	145,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,75
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.040,59 €
<b>Kaltmiete</b>	3.375,64 €
<b>Betriebskosten:</b>	229,67 €
<b>USt.:</b>	675,13 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Luca Schelodetz**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien











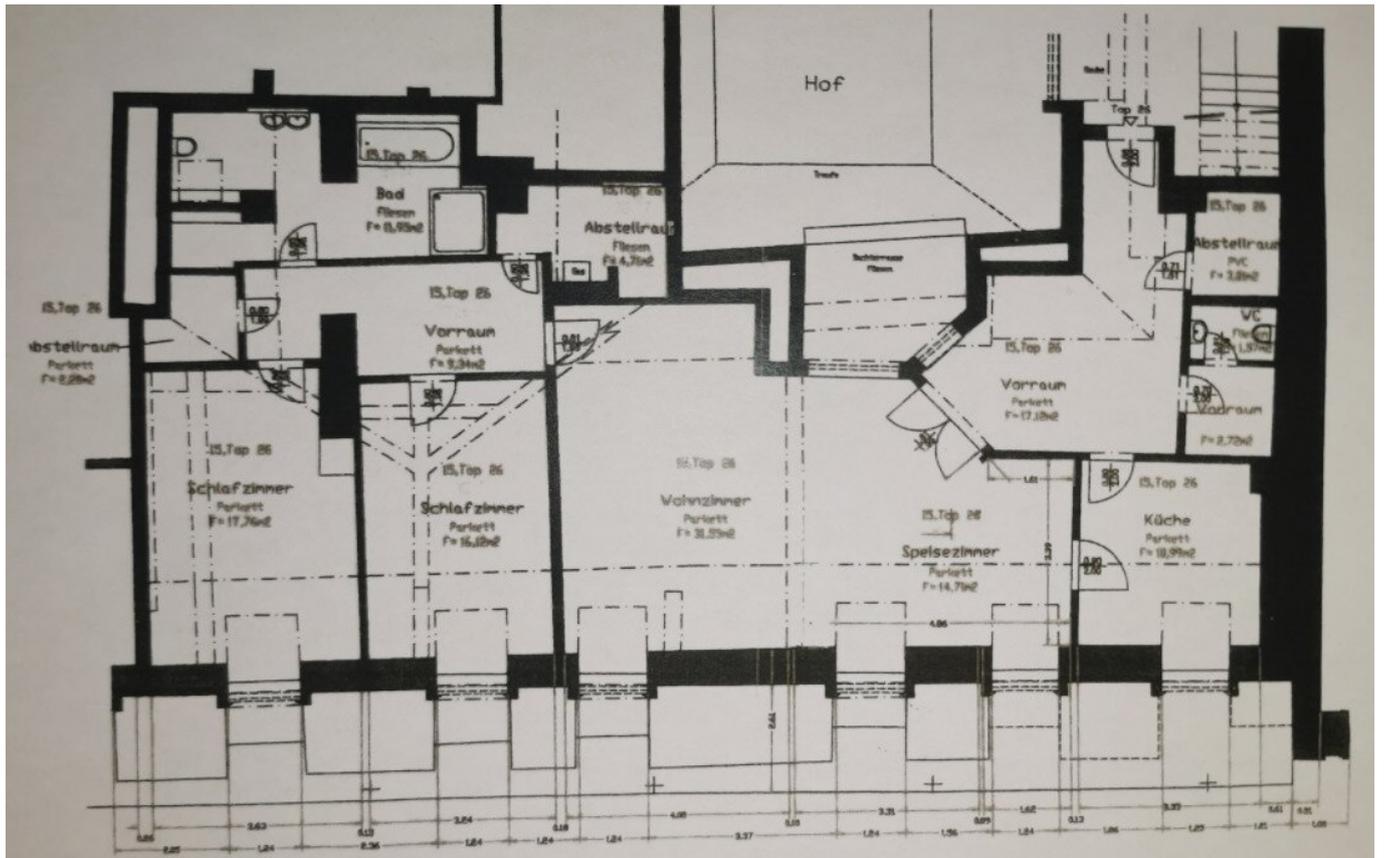












## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt dieses ca. 144 m<sup>2</sup> große 3,5 Zimmer Objekt in sehr guter Lage des 1. Wiener Gemeindebezirk gelegen.

**\*\*ZUR VEREINBARUNG eines BESICHTIGUNGSTERMINS lassen SIE uns BITTE JEDENFALLS eine schriftliche ANFRAGE zukommen! (wir antworten verlässlich am selben Tag!)\*\***

### Räumlichkeiten:

Das Objekt erstreckt sich über 3,5 Zimmer:

- Vorraum
- Küche
- Wohn/Esszimmer
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC
- WC
- mehrere Abstellräume

(siehe Plan u. Fotodoku)

### Zustand:

Das Objekt befindet sich in einem guten, sofort benützbaren Zustand.

**Haus:**

Hierbei handelt es sich um einen wunderschönen Stiltaltbau. Das Objekt ist im **3. Stock mit Lift** gelegen!

**Lage:**

Das mietgegenständliche Objekt befindet sich in der Johannesgasse, 1010 Wien.

Die Infrastruktur und die öffentliche Anbindung der Umgebung können als exzellent beschrieben werden. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Restaurants, Bekleidungsgeschäfte, Apotheken, Banken, Postfiliale) sowie auch diverse Allgemein- und Facharztpraxen befinden sich in der direkten Umgebung und können somit auch problemlos zu Fuß erreicht werden.

Die Wohnung liegt direkt in der Wiener Innenstadt, im Herzen des 1 Wiener Gemeindebezirkes. Wenige Gehminuten von der Haustür entfernt, befindet sich die U-Bahnstation Stephansplatz für die U-Bahnlinien 1 und 3, welche sowohl eine perfekte Ost-West, als auch Nord-Süd-Verbindung durch ganz Wien gewährleistet. Zusätzlich ist die Wohnung durch die Straßenbahnlinie 2 (Ottakringer Straße -> Friedrich-Engels-Platz) sehr gut in das öffentliche Verkehrsnetz eingegliedert. Da die Wohnung wirklich mitten in der Innenstadt gelegen ist, sind auch folgende öffentliche Verkehrsmittel in einem Umkreis von 5 bis 10-Gehminuten situiert: Karlsplatz (U1, U2, U4, Straßenbahnlinien 1,2,62, 71, D, Badnerbahn, Buslinien 4A, 59A), Landstraße/Wien Mitte (U3, U4, Straßenbahnlinien 1, O, Autobuslinie 74A, S-Bahnen, Regional- und Fernzüge, CAT-City Airport Train).

Auch Kindergärten, Schulen sowie Universitäten sind mit den obengenannten öffentlichen Verkehrsmitteln perfekt angebunden und in kürzester Zeit zu erreichen. Achtung Studenten: die Musik und Kunst Privatuniversität liegt direkt gegenüber.

In der Nachbarschaft bietet der Stadtpark Ruhe und Entspannung im Grünen nach einem stressigen Arbeitstag. Durch die hervorragende öffentliche Anbindung, können auch weiter entfernte Freizeitanlagen wie z.B. die Donauinsel, Schönbrunn, in kürzester Zeit erreicht werden.

Die vielen Cafès und Bars sowie die zahlreichen Geschäfte entlang der Kärntner Straße, dem Graben und der Rotenturmstraße laden zum ausgiebigen Shopping oder auch zum gemütlichen Beisamensein ein.

Genauere Informationen sind dem Lageplan zu entnehmen!

**Verkehrsanbindung:**

Die Wohnung ist über die U-Bahnstation Stephansplatz (U1 und U3) sowie die

Straßenbahnlinie 2 sehr gut angebunden.

**Preis:**

Die monatliche Gesamtmiete (inkl. Betriebskosten und Ust.) beträgt: 4.050,77€

Die Vermietung erfolgt ab sofort und auf 5 Jahre befristet.

Die Kautions beträgt 3 BMM.

Mietbeginn: 01.03.2026

Provision: 3 Brutto-Monatsmieten + 20 % USt

**Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!**

Sollten Sie Fragen haben oder eine Besichtigung wünschen, zögern Sie nicht mich zu kontaktieren.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

**Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!**

**Vielen Dank auch an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018 und 2019 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **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