

**Sonnwendviertel: 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon im 14.  
OG – Fitnessraum, Co-Working & Rooftop-Terrasse  
inklusive!**



**Objektnummer: 61489**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Karl-Popper-Straße 5             |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien                        |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 42,07 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | A 20,37 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,78                           |
| Gesamtmiete                   | 990,00 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 780,00 €                         |
| Kaltmiete                     | 900,00 €                         |
| Betriebskosten:               | 120,00 €                         |
| USt.:                         | 90,00 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



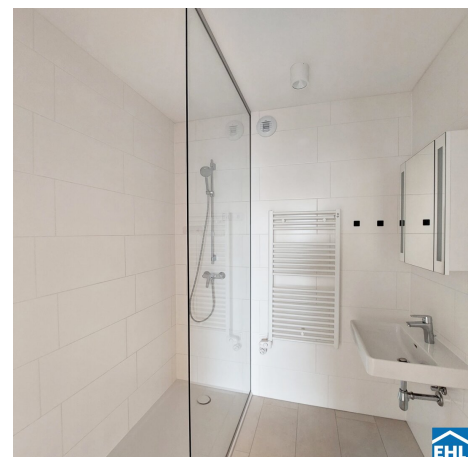
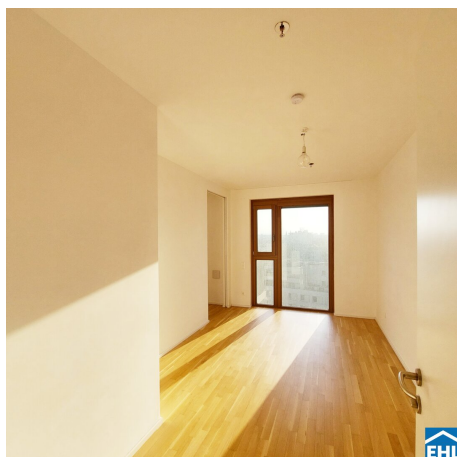
**Helena Rohrauer**

EHL Wohnen GmbH

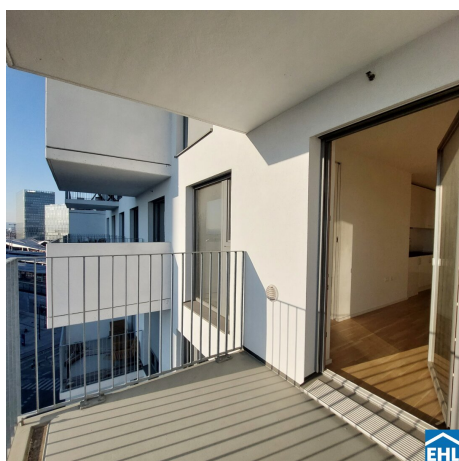
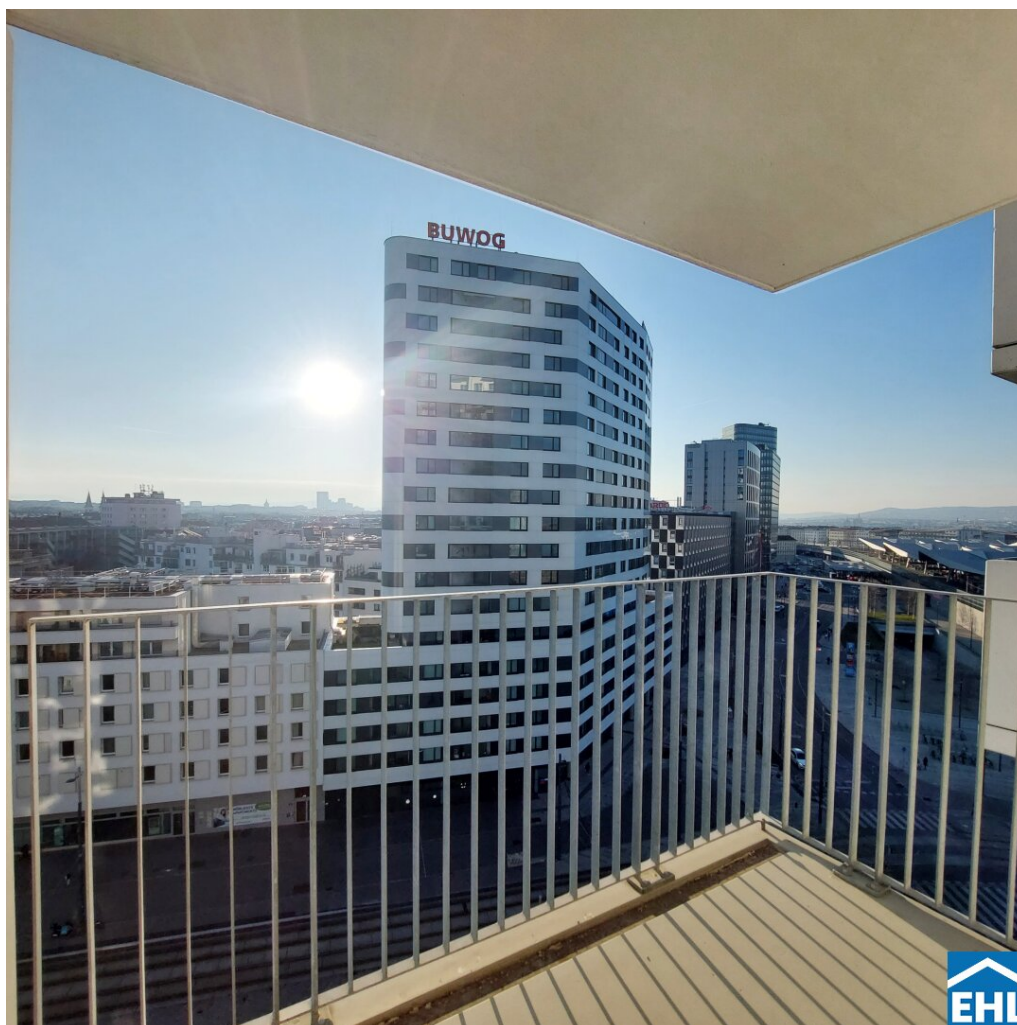
Prinz-Eugen  
1040 Wien

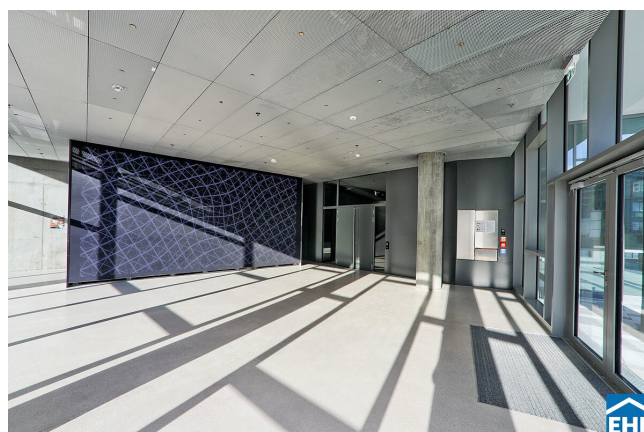
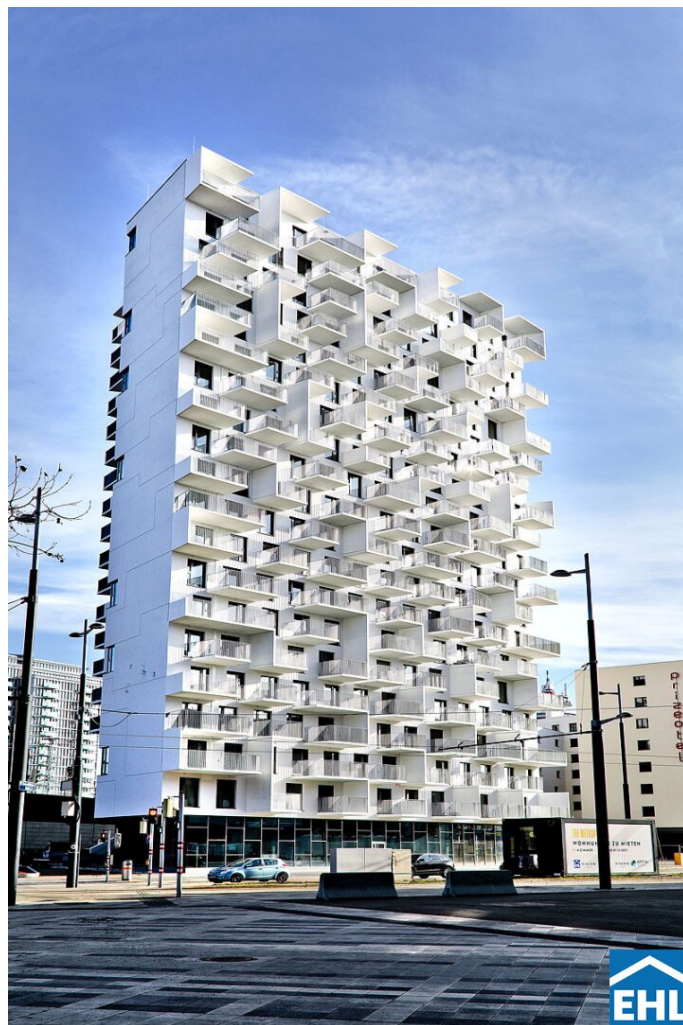
T +43 1 512  
H +43 (664)

Gerne stehen  
Verfügung.

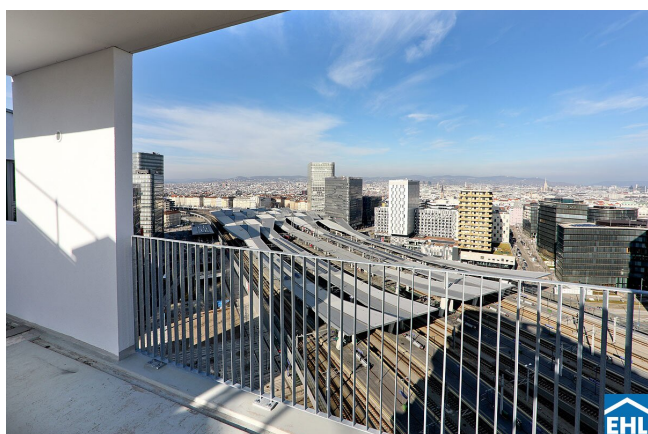


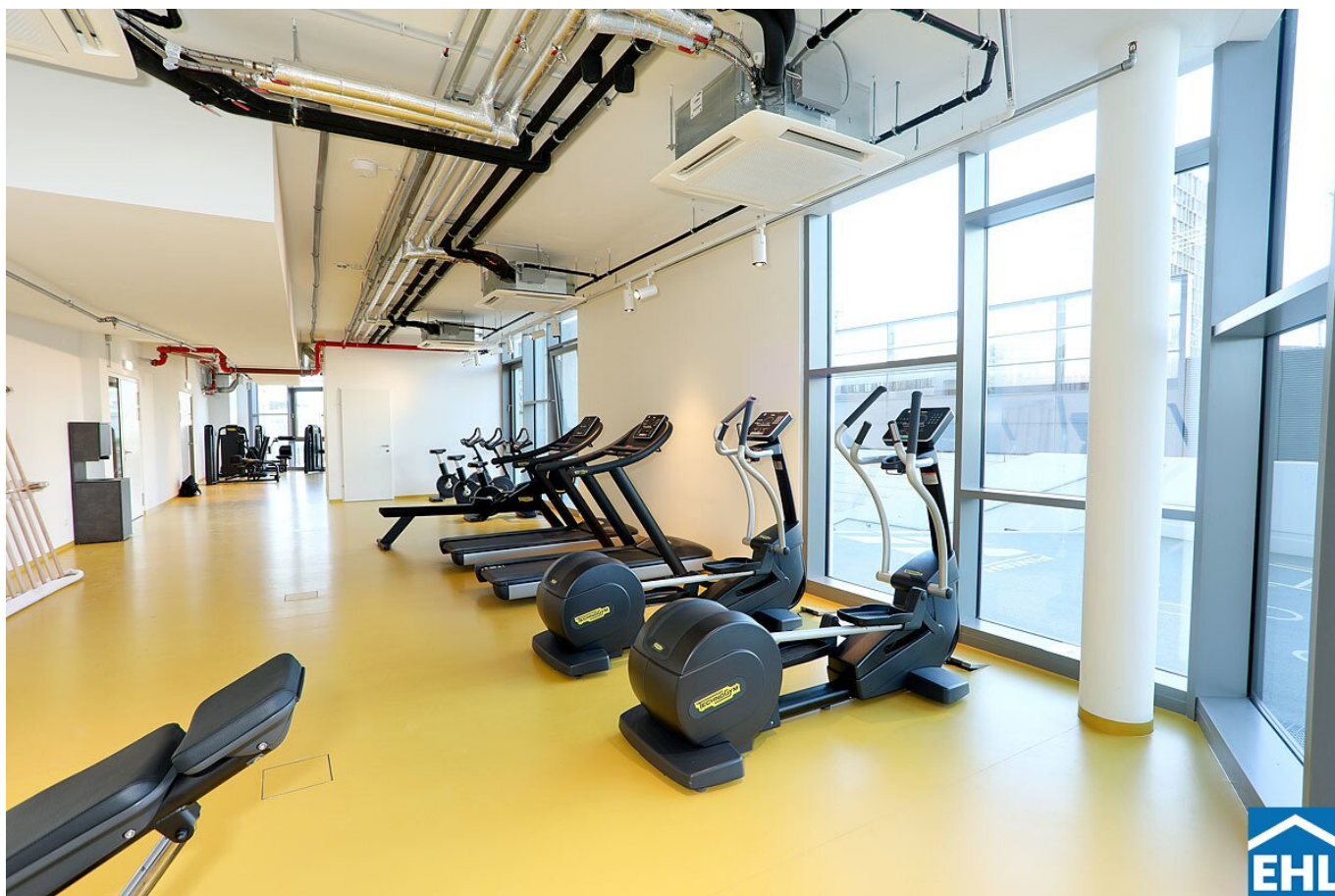
















A4 | M 1:100  
0 5

EIN PROJEKT VON



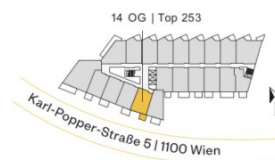
Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

## THE METROPOLITAN

Modern Living at Vienna's Central Station

### 14. Obergeschoß | Top 253

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| Vorraum           | 3,67 m²         |
| Wohnküche         | 19,83 m²        |
| Schlafzimmer      | 12,76 m²        |
| Bad               | 3,92 m²         |
| WC                | 1,89 m²         |
| <b>Wohnfläche</b> | <b>42,07 m²</b> |
| Balkon            | 4,96 m²         |



THE-METROPOLITAN.AT



Mitglied des  
immobilienring.at



## Objektbeschreibung

### **Sonnwendviertel: 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon im 14. OG – Fitnessraum, Co-Working & Rooftop-Terrasse inklusive!**

Im Herzen des aufstrebenden Sonnwendviertels vereint dieser moderne Wohnkomplex urbanes Lebensgefühl mit exklusiven Annehmlichkeiten. Neben einem hauseigenen, hochwertig ausgestatteten Indoor-Fitnessstudio und einer stilvollen Co-Working-Lounge begeistert die **Rooftop-Terrasse** mit atemberaubendem Blick über Wien.

**Perfekte Freizeitgestaltung:** Der angrenzende Helmut-Zilk-Park mit Motorikpark sowie zahlreiche Spiel- und Sportmöglichkeiten sind nur wenige Schritte entfernt. Die nahe Shoppingmall und der neu errichtete Hauptbahnhof garantieren erstklassige Infrastruktur und sorgen für ein einzigartiges Wohnerlebnis.

### **Die Wohnung**

Die Wohnung selbst befindet sich im 14. Obergeschoß und verfügt über eine Wohnküche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche, ein separates WC, sowie um einen Vorraum. Der dazugehörige, südlich ausgerichtete Balkon rundet das Wohnerlebnis perfekt ab!

***Bitte beachten Sie: Die Fotos sind Musterfotos.***

### **Ausstattung im Detail**

- Hochwertige Einbauküche im modernen Design
- Exklusives Bad mit Walk-in-Dusche
- Edler Parkettboden in den Wohnbereichen
- Feinsteinzeug in den Sanitärräumen
- Fußbodenheizung und -Kühlung mit umweltfreundlicher Fernwärme
- Tiefgaragenplätze, davon 4 barrierefrei

- Außenliegender Sonnenschutz (teilweise)
- Rooftop-Terrasse mit Panoramablick über Wien
- Coworking-Lounge und Technogym-Fitnessbereich
- Kinderwagen- und Fahrradabstellräume sowie Müllraum im Haus
- Drei Personenlifte

*Die Wohnungen werden unmöbliert vermietet.*

### Top-Lage im Sonnwendviertel

„THE METROPOLITAN“ liegt in einem der dynamischsten Viertel Wiens, nur wenige Minuten vom Hauptbahnhof entfernt. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sind bequem zu Fuß erreichbar. Der nahe Helmut-Zilk-Park bietet Erholung und Freizeitspaß für alle Altersgruppen.

### Optimale Verkehrsanbindung

- **Schnellbahn:** S1, S2, S3, S60, S80 (Hauptbahnhof)
- **Bus:** 14A, 69A
- **Straßenbahn:** Linie D

**Befristung:** 3 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

**Bezug ab:** 01.08.2025

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

### Nebenkosten



3 BMM Kaution, Vertragserrichtungsgebühr

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 <200m

Apotheke <450m

Klinik <300m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <575m

Kindergarten <400m

Universität <1.200m

Höhere Schule <1.350m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <325m

Einkaufszentrum <425m

#### **Sonstige**

Geldautomat <150m

Bank <275m

Post <350m

Polizei <300m

#### **Verkehr**

Bus <100m

U-Bahn <600m

Straßenbahn <100m

Bahnhof <275m

Autobahnanschluss <1.600m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap







## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.