

## **Luxuriöses Wohnen in Top-Lage: Erstbezug mit Stellplatz, hochwertiger Ausstattung und 2 WCs - 108m<sup>2</sup> in 1010 Wien**



**Objektnummer: 79409**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

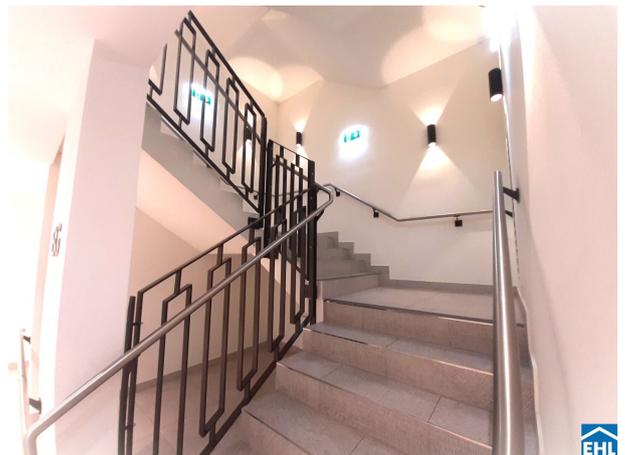
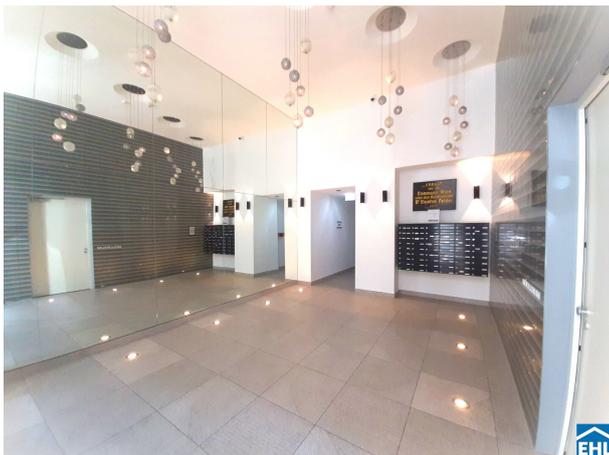
Adresse	Werdertorgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	108,17 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	1
Keller:	2,20 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 24,26 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Gesamtmiete	5.314,88 €
Kaltmiete (netto)	4.573,78 €
Kaltmiete	4.829,09 €
Betriebskosten:	255,31 €
USt.:	485,79 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

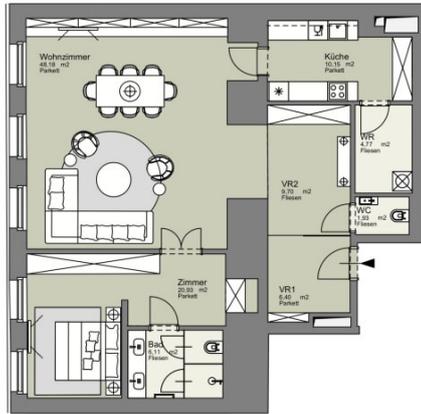


**Daniel Bolataschwili**





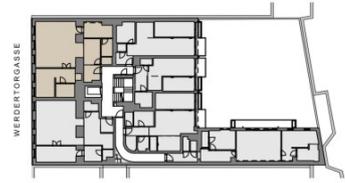




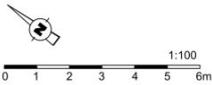
**TOP 36\_6.0G**

Vorraum 1	6,40 m <sup>2</sup>	2,81 mRH
Vorraum 2	9,70 m <sup>2</sup>	3,41 mRH
WC	1,93 m <sup>2</sup>	2,80 mRH
Wirtschaftsr.	4,77 m <sup>2</sup>	3,42 mRH
Küche	10,15 m <sup>2</sup>	3,41 mRH
Wohnzimmer	48,18 m <sup>2</sup>	3,42 mRH
Zimmer	20,93 m <sup>2</sup>	3,23 mRH
Bad	6,11 m <sup>2</sup>	3,16 mRH

GESAMT	108,17 m <sup>2</sup>
Keller	2,20 m <sup>2</sup>



WERDERTORGASSE 6



UNVERBINDLICHE PLANKOPIE  
Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des  
Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag.  
Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.

**WOLF REICHT ARCHITECTS**  
WIEN · WIENNA · 维也纳

WOLF REICHT ARCHITECTS ZT  
A-1010 Wien, Herrngasse 6-8



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien! Diese atemberaubende Wohnung in der renommierten Adresse 1010 Wien bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und luxuriöses Leben in der pulsierenden Hauptstadt Österreichs benötigen. Mit ihren großzügigen 108,17m<sup>2</sup> Fläche und 2 geräumigen Zimmern ist diese Wohnung der Inbegriff von modernem Stadtleben.

Als Erstbezug bietet diese Wohnung nicht nur eine makellose Architektur und modernste Ausstattung, sondern auch eine unbeschreibliche Atmosphäre des Neuanfangs und der Erneuerung. Von den eleganten Dielen und dem hochwertigen Parkettboden bis hin zum edlen Steinboden in den Bädern, wurde hier jedes Detail mit größter Sorgfalt ausgewählt, um Ihnen ein einzigartiges Wohnerlebnis zu bieten.

Die Wohnung verfügt über eine effiziente Fernwärme- und Fußbodenheizung, die für eine angenehme Raumtemperatur in jeder Jahreszeit sorgt. Die Einbauküche ist mit modernsten Geräten ausgestattet und bietet ausreichend Platz zum Kochen und Entspannen mit Freunden und Familie. Der Personenaufzug im Gebäude sorgt für einen bequemen Zugang zur Wohnung, ohne mühsame Treppensteigen.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Wohnung ist der Stellplatz, der Ihre Parkplatzsuche in der belebten Innenstadt von Wien beenden wird. Sie haben immer einen sicheren und bequemen Parkplatz für Ihr Fahrzeug direkt vor Ihrer Haustür.

Die Verkehrsanbindung dieser Wohnung ist unschlagbar. Mit mehreren Bus-, U-Bahn-, Straßenbahn- und Bahnhofhaltestellen in der Nähe sind Sie immer bestens angebunden und können die Stadt problemlos erkunden. Ob für den Weg zur Arbeit, zum Einkaufen oder für einen Abend in der Stadt - hier erreichen Sie alles in kürzester Zeit.

Die Lage dieser Wohnung bietet auch eine hervorragende Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Sie müssen sich keine Gedanken machen, ob Sie etwas vergessen haben, denn alles ist in Ihrer Nähe.

Diese Wohnung ist ideal für Paare oder kleine Familien, die ein luxuriöses Leben in einer der begehrtesten Gegenden von Wien genießen möchten. Verpassen Sie nicht die Chance, diese einzigartige Immobilie zu mieten und ein Teil des lebendigen Wiener Lebens zu werden. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich von dieser traumhaften Wohnung selbst zu überzeugen. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause zu zeigen!

### Ausstattungs-Highlights:

- Hochwertige Böden Diele, Stein

- Fernwärme
- Smart Home
- Klimaanlage in allen Wohnräumen
- Hochwertig möbliert
- Mobiles Concierge-Service
- Autostellplatz in hauseigenen Tiefgarage (im Mietpreis enthalten)

### **Mietdauer: 3 - 5 Jahre**

Alle Angaben basieren auf den Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <750m



**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.000m

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.