

## **Klassischer Altbauflair trifft modernen Komfort – Exklusives Wohnen in Bestlage | 360° Tour**



**Objektnummer: 5659**

**Eine Immobilie von Chalupa Immobilien Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Baujahr:</b>	1879
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	175,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 104,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,00
<b>Gesamtmiete</b>	3.250,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.590,83 €
<b>Kaltmiete</b>	2.954,55 €
<b>Betriebskosten:</b>	304,50 €
<b>USt.:</b>	295,45 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Catharina Chalupa, MSc**

Chalupa Immobilien Services GmbH  
Schottenbastei 6

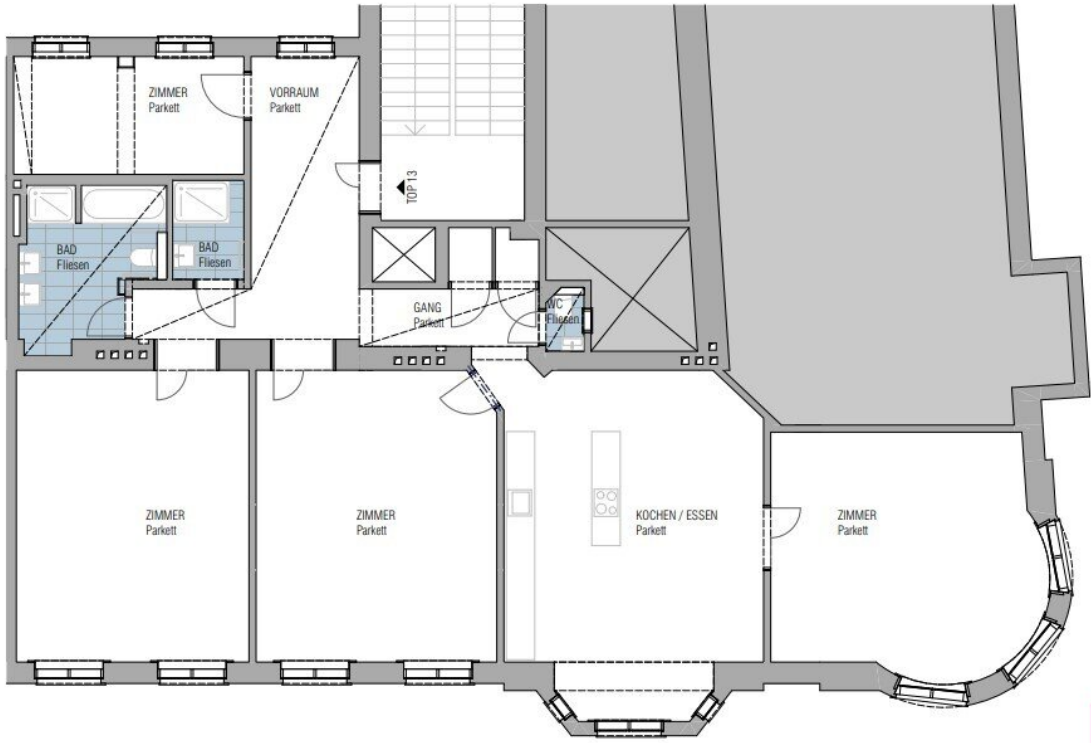














## Objektbeschreibung

Diese ca. 175 m<sup>2</sup> große, lichtdurchflutete Wohnung besticht durch ihren klassischen Wiener Stil mit hohen Decken, Flügeltüren und edlem Fischgrätparkett. Die großzügige Raumaufteilung und die Kombination traditioneller Stilelemente mit modernem Komfort machen diese Wohnung zu einem besonderen Rückzugsort im Herzen der Stadt. Die perfekte Kombination aus zentraler Lage und hervorragender Verkehrsanbindung bietet Ihnen ein unvergleichliches Wohnerlebnis - inklusive Ausblick auf die ikonische Votivkirche!

### Raumaufteilung

Der einladende Vorraum führt Sie in die großzügigen, getrennt begehbaren Zimmer. Rechterhand befinden sich ein praktischer Abstellraum, ein modernes Duschbad sowie ein luxuriöses Wannenbad mit Doppelwaschbecken, Dusche und WC. Die drei großen Wohn- und Schlafzimmer bieten vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten. Im hinteren Teil der Wohnung öffnet sich der weitläufige Wohn- und Essbereich mit einer stilvoll integrierten Küche samt Kücheninsel – perfekt für gesellige Abende. Besonders charmant: die beiden Erkerzimmer, die sich ideal als Rückzugsorte zum Entspannen eignen. Ein Gäste-WC und zwei zusätzliche Abstellräume runden den Grundriss ab.

### Ausstattung

Die hochwertige Ausstattung der Wohnung vereint klassische Altbaulemente wie hohe Decken, Stuckverzierungen und Flügeltüren mit modernem Wohnkomfort. In den Wohnräumen wurde stilvolles Fischgrätparkett verlegt, während die Bäder und Toiletten zeitgemäß und hochwertig verfließt sind. Beheizt wird die Wohnung über eine Gas-Etagenheizung mit gesonderter Vorschreibung. Das elegante Ambiente der Wohnung verleiht jedem Raum ein einzigartiges Wohngefühl.

Nach Rücksprache besteht die Möglichkeit, das vorhandene, bewegliche Mobiliar wie die Ledergarnitur oder die Schränke zu übernehmen.

Erleben Sie die Schönheit dieser Wohnung schon vor der Besichtigung über unsere 360°-Tour [hier!](#)

Alle Angaben zu dieser Wohnung basieren auf den Informationen des Eigentümers, für Richtig- und Vollständigkeit kann keine Gewähr übernommen werden.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap