

**KARLSKIRCHE PANORAMABLICK | Exklusive 2,5-Zimmer
DG mit Galerie**



Objektnummer: 37478

Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Canovagasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	120,00 m ²
Nutzfläche:	120,00 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	D 96,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,24
Gesamtmiete	3.275,60 €
Kaltmiete (netto)	2.700,00 €
Kaltmiete	2.977,63 €
Betriebskosten:	237,38 €
USt.:	297,97 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



DI Constantin Mayer

Wohnkonzept Real Estate GmbH











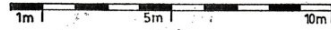
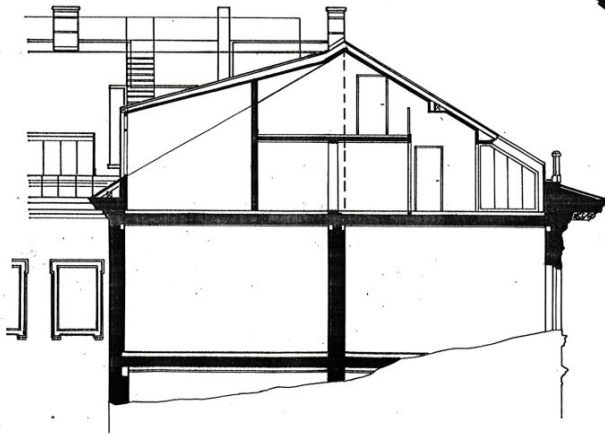
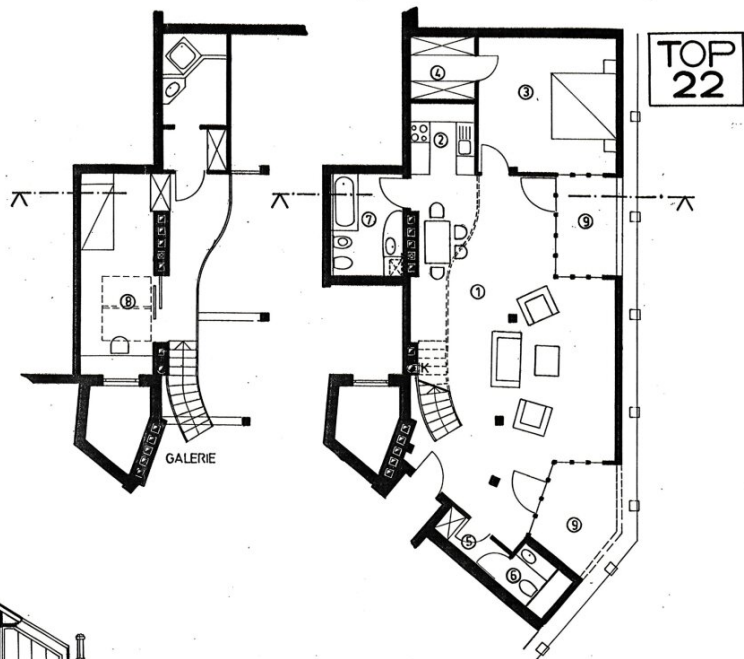
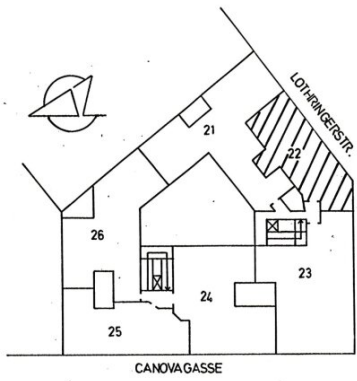













-TOP 22		8 Galerie	31 m ²	Architekt Dipl.-Ing. Paul Richter Staatlich befugter und besoldeter Ziviltechniker 1190 Wien, Grininger Allee 39 Telefon (0 22 2) 32 39 54
1 Wohnraum	60 m ²	Nutzfläche	127 m ²	
2 Küche	4 m ²	9 Terrassen	13 m ²	
3 Schlafzimmer	18 m ²	Gesamtfläche	ca. 142 m ²	
4 Schrankraum	4 m ²			
5 Garderobe	3 m ²			
6 WC	2 m ²			
7 Bad	7 m ²			

Objektbeschreibung

Exklusives Dachgeschoss mit Blick auf die Karlskirche

Willkommen in einer der schönsten Adressen Wiens | English text below

Zwischen der Ringstraße und der Karlskirche, liegt diese außergewöhnliche Dachgeschoss-Wohnung mit 2 Terrassen und offener Galerie. Auf zwei Ebenen finden Sie alle Annehmlichkeiten, die Ihr neues Zuhause vervollständigen. Die Wohnung wurde gerade liebevoll saniert und kann ab 01.11.2024 bezogen werden.

Exklusive Nachbarschaft trifft auf smarte Raumaufteilung und spektakuläre Ausblicke. Genießen Sie atemberaubende Sonnenuntergänge und tauchen Sie ein in ein außergewöhnliches Lebensgefühl in Wiens bester Lage. Ich freue mich Sie durch diese Immobilie führen zu dürfen!

RAUMAUFTeilUNG DG:

- offener Vorraum mit Garderobe
- großer Wohnsalon südseitig mit Zugang auf die beiden Terrassen
- offene Einbauküche (eine nagelneue Küche wird in Kürze geliefert und montiert)
- Abstellraum mit WC
- 1 Schlafzimmer mit Schrankraum
- 1 Badezimmer mit Badewanne, WC & Bidet

Galerie:

- offener Wohnraum (kann bei Bedarf abgetrennt werden)
- Bad mit Dusche und Waschtisch
- Die Raumhöhe ist aufgrund der Dachschrägen eingeschränkt

AUSSTATTUNG:

- Fischgrät Parkettböden
- Komplettküche inkl. Geschirrspüler, Backofen, Herd, Kühl-Gefrierkombi
- Gas-Etagenheizung
- Klimaanlage
- Dachflächenfenster in der Galerie
- 1 Garagenstellplatz im Haus (Stapelparker) kann bei Bedarf für EUR 250,00 separat angemietet werden

Öffentliche Verkehrsanbindung: Die Station "Karlsplatz" liegt unmittelbar vor dem Gebäude und bietet mit den Linien U2 und U4 eine hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung. Zusätzlich sind Sie durch die Straßenbahnlinien 1, 2, 71 und D bestens vernetzt. Die Badnerbahn oder der Opernbus bringt Sie direkt nach Baden.

Befristung auf 10 Jahre

verfügbar: ab sofort

Bei den angeführten Möbeln handelt es sich um ein virtuelles Staging. Die Wohnung wird

unmöbliert vermietet.

Konditionen:

Gesamtmiete: € 3.275,60 inkl BK und 10% USt.

Nebenkosten bei Anmietung:

Kaution: € 10.000,00

Provisionsfrei für den Mieter/die Mieterin

LUXURIOUS ATTIC

SAFE AND EXCLUSIVE NEIGHBORHOOD

CLOSE TO MUSIKVEREIN & OPERA

1 BEDROOM

2 BATHROOMS

1 SALON

1 OPEN KITCHEN

1 GALLERY

2 TERRACES

AC

1 GARAGE PARKING AVAILABLE

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 <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <250m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap