

**6 Zimmer | Klimaanlage | Im Herzen Wiens | 2 Badezimmer  
| Altbauwohnung | Top Lage | 5. Stock**



Hoher Markt

**Objektnummer: 1350**

**Eine Immobilie von viason immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sternngasse 11
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1929
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	194,42 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 89,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,02
Gesamtmiete	4.975,02 €
Kaltmiete (netto)	3.888,40 €
Kaltmiete	4.353,06 €
Betriebskosten:	464,66 €
Heizkosten:	155,54 €
USt.:	466,42 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Mag. Martin ZAHEL

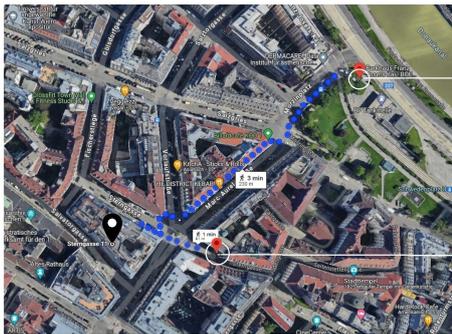
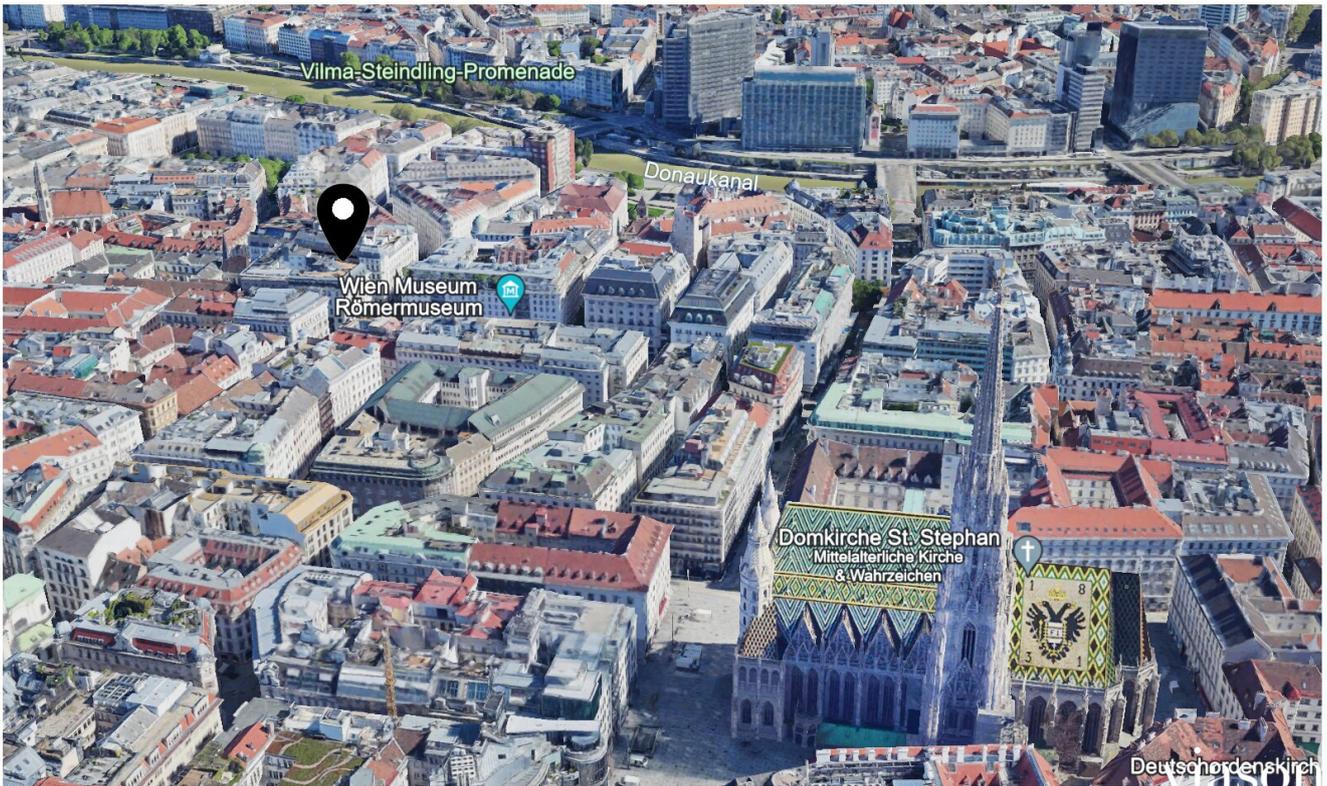


- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir vermieten gerne auch Ihre Immobilie!

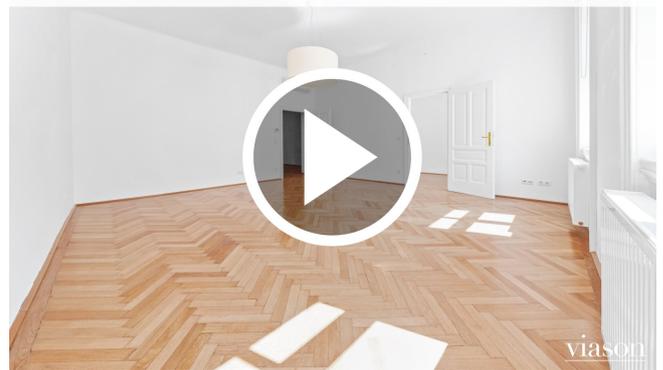
**viason**  
IMMOBILIEN





Parken - Parking

VIDEO Besichtigung 24/7 – siehe Link im Text.





Enjoy Donaukanal



Hier erwartet Sie ein *exklusives* Produktsortiment.  
Billa CORSO am Hohen Markt.



Enjoy Stephansplatz



Apartment 5. Stock





Klimaanlage - Air Conditioning







Wohnungs  
VIDEO

Immo Scout24

derStandard.at

immowelt.at

WILLHABEN  
IMMOBILIEN

immodirekt.at

viason

IMMOBILIEN.NET  
INSERATE

adibe

Nr. 1  
Makler  
laut  
Makler-Empfehlung.at



Ihre Immobilie **VERMIETEN?**

Wir machen das für Sie!



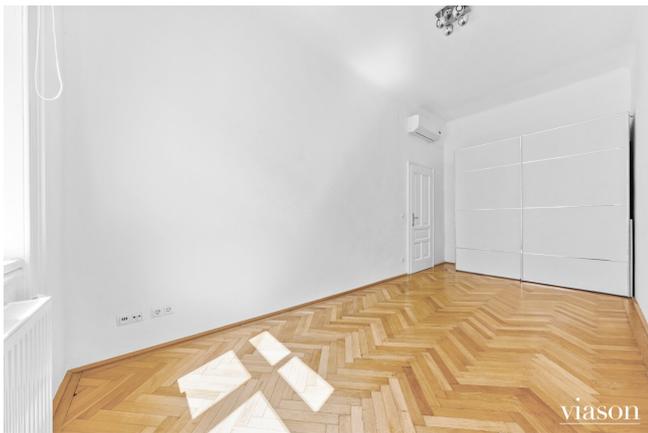
TOP  
FOTOS













Blick Zimmer Salvatorgassenseite



Blick Zimmer Salvatorgassenseite









Vorhangkarnischen & Vorhänge & Innenverschattung



Kellerabteil - ca. 2,58 m<sup>2</sup>



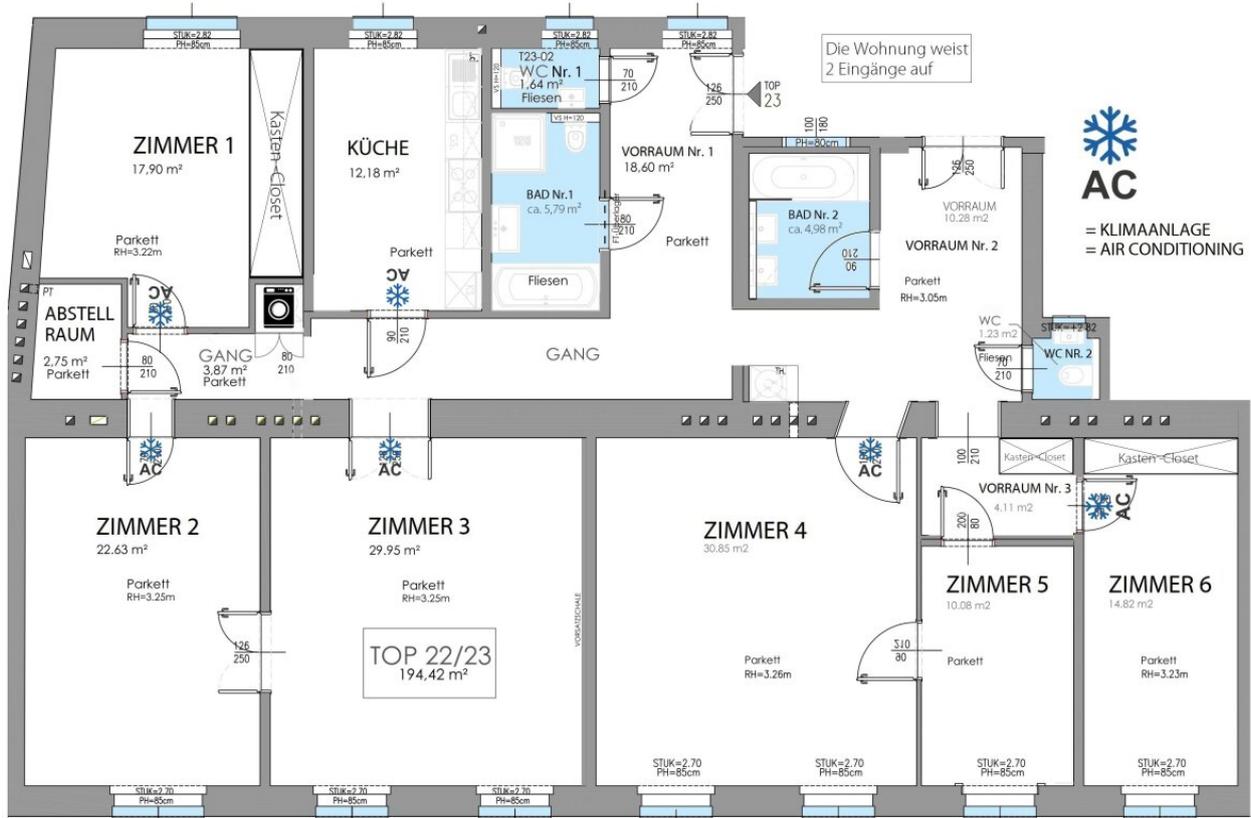


- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **vermieten** gerne auch Ihre Immobilie!

**viason**  
IMMOBILIEN

# Innenhof



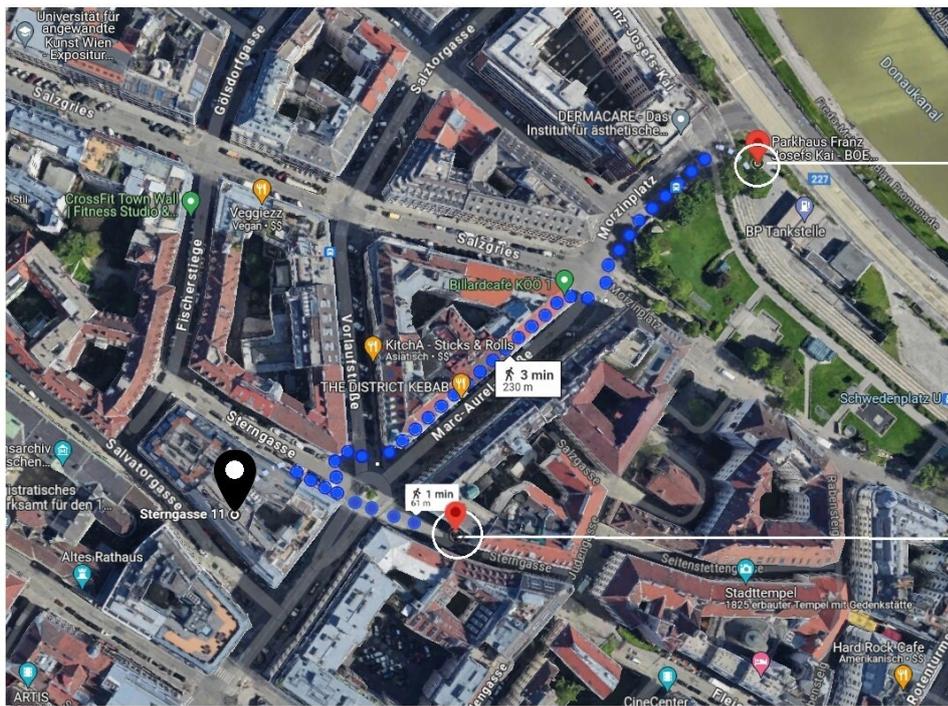
= KLIMAAANLAGE  
= AIR CONDITIONING

5. STOCK

Salvatorgasse



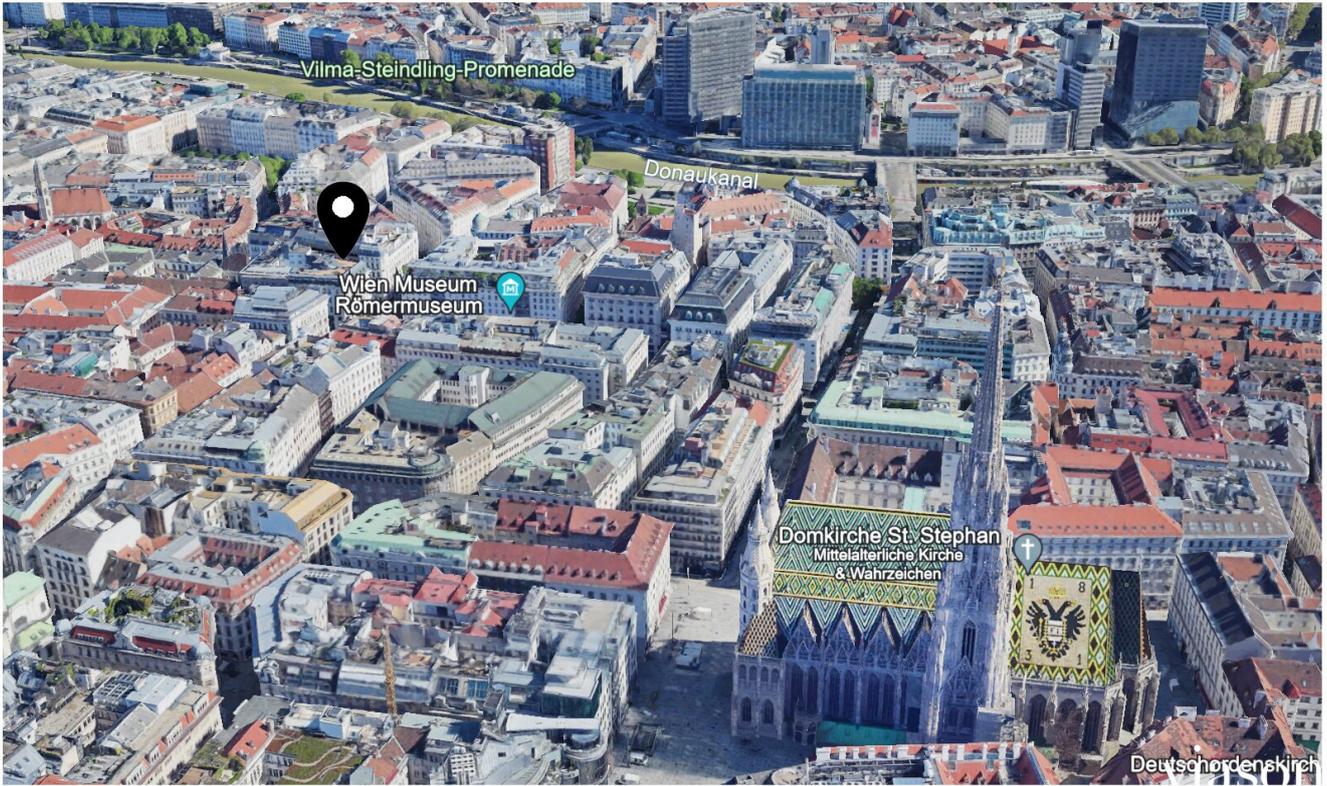
STERNGASSE 11 - 1010 WIEN



Parkhaus  
Franz Josefs Kai  
ca. **3 min**  
walking distance

Parkhaus  
Hoher Markt  
ca. **1 min**  
walking distance

## Parken - Parking





Wohnungs  
VIDEO

Immo Scout24

derStandard.at

immowelt.at

WILLHABEN  
IMMOBILIEN

immodirekt.at

viason

IMMOBILIEN.NET  
INSERATE

dibe

Nr. 1  
Makler  
laut  
Makler-Empfehlung.at



Ihre Immobilie **VERMIETEN?**

Wir machen das für Sie!



TOP  
FOTOS

## Objektbeschreibung

**WOHNUNG: STERNGASSE 11 | 1010 WIEN**

**EXKLUSIVE 6-ZIMMERWOHNUNG IM 1. BEZIRK NAHE HOHER MARKT**

**24/7 VIEWINGS: Apartment VIDEO** unter:

<https://www.viason.at/wohnungsvideo-viason-immobilien-sterngasse-11-1010-wien-neu>

WOHNEN & ARBEITEN im selben Haus? Im selben Haus kann im 2. Stock auch ein **Büro | Kanzlei | Ordination** zusätzlich angemietet werden:

<https://www.viason.at/objektdetail/14255986?from=36883>

Do you prefer our Exposé in **ENGLISH**? Click here:

<https://www.viason.at/en/objektdetail/14246350?from=643244>

Sie wollen **IHRE IMMOBILIE** auch mit uns vermieten?

Infos dazu unter: <https://www.viason.at/leistungen-fuer-vermieter>

Gerne senden wir Ihnen bei Interesse auch das **VIDEO** der Wohnung zu. Bitte senden Sie uns einfach eine Anfrage. Sie sind Relocator oder Maklerkollege und möchten für Ihren Kunden die Immobilie per VIDEO vorbesichtigen oder Ihr Kunde befindet sich im Ausland? Gerne senden wir Ihnen das **VIDEO** bei Interesse zu. Bitte senden Sie uns einfach eine Anfrage.

Sie suchen eine **großzügige 6-Zimmerwohnung** im **1. Bezirk im Herzen von Wien**, ausgestattet mit **Klimaanlage** und Beschattungen **in exklusiver Lage** auf ca. **194,24 m<sup>2</sup>** im Altbau, dann haben sie diese soeben gefunden.

Im Grundriss befinden sich Zimmernummern. Die Fotos wurden nach den Zimmernummern bezeichnet, um Ihnen eine leichtere Zuordnung der Zimmer zu den Fotos zu ermöglichen.

Im Zimmer Nr 1 (Schlafzimmer hofseitig) befindet sich ein Einbauschränk, welcher mitvermietet wird. Im Vorraum Nr. 3 befindet sich ebenso ein Kasten. Auch im Zimmer Nr. 6 befindet sich ein Kasten, welcher mitvermietet wird. Im Gang befindet sich eine Nische für eine Waschmaschine. Die Waschmaschine von Miele ist ebenso inkludiert und befindet sich in einer Nische. Im Abstellraum befindet sich ein Wäschetrockner welche inkludiert wird. Ebenso die Vorhänge und Innenverschattungen verbleiben in der Wohnung.

Die Wohnung liegt im **5. Stock** im **Altbau** und ist **straßen- und hofseitig** orientiert. Sie verfügt über **6 Zimmer**, 1 **separate Küche** mit Einbauküche, 1 **Abstellraum**, 1 Platz für die Waschmaschine (Waschmaschinennische am Gang), 2 geräumiger Vorräume und 1 weiterer kleiner Vorraum, **2 große Badezimmer** (1 Badezimmer mit Dusche, WC, Waschbecken und Badewanne, das 2te Badezimmer mit Badewanne und 2 Handwaschbecken) sowie insgesamt **3 WC's** (davon 2 separat begehbar mit Handwaschbecken).

Exklusive Lebensmittel aus der ganzen Welt können Sie direkt am Hohen Markt im exklusiv sortierten Billa CORSO einkaufen.

In ca. 6 Gehminuten erreichen Sie den **Schwedenplatz** (U1 / U4), in ca. 8 Gehminuten sind Sie am **Stephansplatz** (U1/U3), zum **Schottenring** (U4 / U2) sind es ca. 7 Gehminuten. Zum Einkaufen lädt der ca. 3 Gehminuten entfernte **BILLA-CORSO am Hohen Markt** ein. Zum **Rudolfspark** sind es ca. 3 Gehminuten, zum **Donaukanal** mit seinen zahlreichen Lokalen sind es ca. 4 Gehminuten.

Beheizt wird die Wohnung über eine **Gas-Etagenheizung (Therme)** mit einem Warmwasserspeicher.

## HIGHLIGHTS

- **EXKLUSIVE LAGE – IM 1. BEZIRK**

- **ALTBAU MIT CA. 194,42 m<sup>2</sup>**
- **BILLA CORSO** direkt am Hohen Markt
- **2 PARKGARAGEN** fußläufig
- **HOF- UND STRASSENLAGE NAHE HOHER MARKT**
- **SEPARATE KÜCHE**
- **5. STOCK**
- **2 BÄDER**
- **3 WC'S**
- **TOP-ANBINDUNG AN DAS U-BAHN-NETZ**
- **KLIMAAANLAGE**
- **KELLERABTEIL**
- **RAUMHÖHE ca. 3,2 m**
- Zahlreiche weitere **EINKAUFSMÖGLICHKEITEN** fußläufig
- Leben in der **LEBENSWERTESTEN STADT** der Welt 2024 – Wien

## INFOS ZUR WOHNUNG

- **LAGE:** Sterngasse 11 | 1010 Wien
- **STOCK:** 5. OG (3. OG + HP + MEZZANIN)
- **MIETDAUER:** Befristetes Mietverhältnis **5 Jahre**
- **WANN KANN DER MIETER DEN MIETVETRAG KÜNDIGEN:** Nach 1 Jahr + Kündigungsfrist = 3 Monate (Kündigung im 13 Monat). Kündigung im 13ten Monat + 3 Monate Kündigungsfrist = 16 Monate.
- **WOHNFLÄCHE:** ca. **194,42 m<sup>2</sup>**
- **AUSSTATTUNG:** Die Bäder, die WC's und die Küche sind möbliert. Im Zimmer Nr. 1 (Schlafzimmer hofseitig) befindet sich ein Einbauschränk, welcher mitvermietet wird. Im Vorraum Nr. 3 befindet sich ebenso ein Kasten. Auch im Zimmer Nr. 6 befindet sich ein Kasten, welcher mitvermietet wird. Im Gang befindet sich eine Nische für eine Waschmaschine. Die Waschmaschine von Miele ist ebenso inkludiert. Im Abstellraum befindet sich ein Wäschetrockner welcher ebenso inkludiert ist. Ebenso die Vorhänge sowie die Innenverschattungen verbleiben in der Wohnung.
- **AUTOABSTELLPLATZ:** Kann nach Verfügbarkeit in der Sterngasse 5/ Hoher Markt angemietet werden (Drittanbieter) - Parkplätze derzeit verfügbar. Alternativ: Garage am Franz-Josefs-Kai (Drittanbieter) - Parkplätze derzeit verfügbar.
- **ZIMMER:** 6
- **LIFT:** Ja

- **KELLERABTEIL:** Ja – ca. 2,58 m<sup>2</sup>
  
- **BEZIEHBAR:** Sofort | Now
  
- **AUSRICHTUNG DER WOHNUNG:** Hof- und Straßenseite (Salvatorgasse)
  
- **ALTBAU:** Ja
  
- **KÜCHE:** Ja – Komplettküche inkl. Küchengeräte
  
- **BADEZIMMER:** 2 große Badezimmer (1 Badezimmer mit Dusche, WC, Waschbecken und Badewanne, das 2te Badezimmer mit Badewanne und 2 Handwaschbecken)
  
- **WC:** Ja – 3 WC's (davon 2 separat begehbar mit Handwaschbecken, 1 WC im Badezimmer)
  
- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS:** Ja – im Gangbereich in einer Nische
  
- **WASCHMASCHINE:** Ja (Miele)
  
- **WÄSCHETROCKNER:** Ja
  
- **BÖDEN:** Badezimmer und WC mit Fliesen, die restlichen Zimmer und Räume mit Parkettboden
  
- **INTERNET- UND TV-ANSCHLUSS:** Kabel-TV
  
- **KLIMAAANLAGE:** Ja
  
- **BESCHATTUNG:** Ja (Vorhänge, teilweise Innenverschattungen)

- **HAUSHALTSVERSICHERUNG:** Der Mieter hat eine Haushaltsversicherung abzuschließen
- **HEIZUNG:** Gas-Etagenheizung (Therme)
- **EINKAUFSMÖGLICHKEITEN:** Zum exklusiven Einkaufen Ihrer Lebensmittel lädt der ca. 3 Gehminuten entfernte BILLA-CORSO direkt am Hohen Markt ein
- **Naherholungsgebiete:** Zum Rudolphspark sind es ca. 3 Gehminuten, zum Donaukanal mit seinen zahlreichen Lokalen sind es ca. 4 Gehminuten
- **VERKEHRSANBINDUNG:** In ca. 6 Gehminuten erreichen Sie den Schwedenplatz (U1 / U4), in ca. 8 Gehminuten sind Sie am Stephansplatz (U1/U3), zum Schottenring (U4 / U2) sind es ca. 7 Gehminuten
- **HWB:** 89 kWh/m<sup>2</sup>a – **fGEE:** 2,02
- **KLASSE:** C - D

## MONATSMIETE WOHNUNG

- **NETTOMIETE:** ca. EUR 3.888,40
- **BETRIEBSKOSTEN INKL. LIFT NETTO:** ca. EUR 464,66
- **KÜHLUNGSKOSTEN NETTO:** ca. EUR 155,54

- **UMSATZSTEUER 10%:** EUR 435,31
- **UMSATZSTEUER 20%:** EUR 31,11
  
- **GESAMT: EUR 4.975,02 pro Monat brutto**

**Zuzüglich:** HEIZUNG + STROM + TV/Internet + Haushaltsversicherung

## **NEBENKOSTEN**

**KAUTION:** 3 Bruttomonatsmieten

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 <150m

Apotheke <175m

Klinik <600m

Krankenhaus <775m

### **Kinder & Schulen**

Schule <225m

Kindergarten <225m  
Universität <575m  
Höhere Schule <650m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m  
Bäckerei <75m  
Einkaufszentrum <1.075m

### **Sonstige**

Geldautomat <75m  
Bank <75m  
Post <275m  
Polizei <275m

### **Verkehr**

Bus <100m  
U-Bahn <275m  
Straßenbahn <275m  
Bahnhof <350m  
Autobahnanschluss <3.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap