

## Sonnwendviertel\*\* THE METROPOLITAN – Stilvolles Wohnen!



**Objektnummer: 82173**

**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:                   | 80,26 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | A 20,37 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,78                           |
| Gesamtmiete                   | 1.650,00 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 1.299,37 €                       |
| Kaltmiete                     | 1.500,00 €                       |
| Betriebskosten:               | 200,63 €                         |
| USt.:                         | 150,00 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Helena Rohrauer**

EHL Wohnen GmbH



Mitglied des  
immobilienring.at











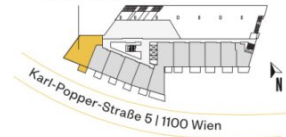
## THE METROPOLITAN

Modern Living at Vienna's Central Station

### 01. Obergeschoß | Top 003

|                   |                            |
|-------------------|----------------------------|
| Vorraum           | 4,57 m <sup>2</sup>        |
| Wohnküche         | 31,78 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 1          | 11,36 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 2          | 18,01 m <sup>2</sup>       |
| Gang              | 5,68 m <sup>2</sup>        |
| AR                | 1,92 m <sup>2</sup>        |
| Bad               | 5,28 m <sup>2</sup>        |
| WC                | 1,65 m <sup>2</sup>        |
| <b>Wohnfläche</b> | <b>80,25 m<sup>2</sup></b> |
| Balkon            | 5,30 m <sup>2</sup>        |

01 OG | Top 003



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.AT



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

### Sonnwendviertel\*\* THE METROPOLITAN – Stilvolles Wohnen!

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 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss bietet auf ca. 5,3 m<sup>2</sup> Balkonfläche einen zusätzlichen Rückzugsort im Freien. Aufgeteilt in eine großzügige Wohnküche, zwei Schlafzimmer, ein modernes Bad mit Walk-in-Dusche, ein separates WC, einen Abstellraum sowie einen einladenden Vorraum, überzeugt sie mit durchdachtem Design und Komfort.

### 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
- Zwei 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 (Verlängerung gerne möglich), 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

### Nebenkosten

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungsgebühr

Genießen Sie modernes Wohnen mit Stil und Komfort im Herzen Wiens!

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 <300m

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.