

# Luxuriöses Wohnen im Herzen Wiens - Nähe Donaukanal & Schottenring U2+U4



Ausblick beim Wohnen und Essen - 30 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 8164/2192**

**Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien, Innere Stadt
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Wohnfläche:</b>	97,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.755,46 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.399,97 €
<b>Kaltmiete</b>	1.595,87 €
<b>Betriebskosten:</b>	172,09 €
<b>USt.:</b>	159,59 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Josef Huber**

Kuttenberger Makler GmbH  
Lederergasse 17/6  
3500 Krems

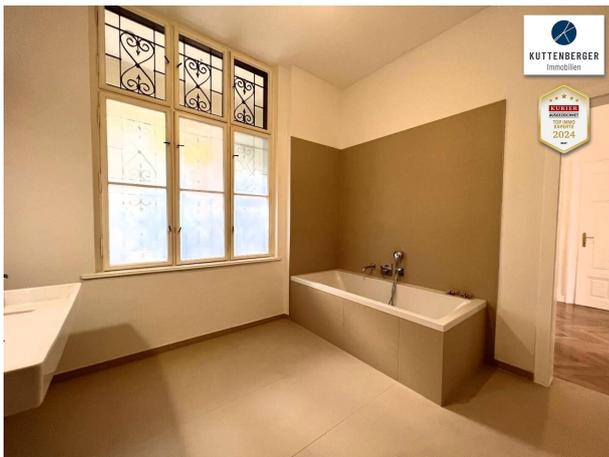
T +43 676 6878555

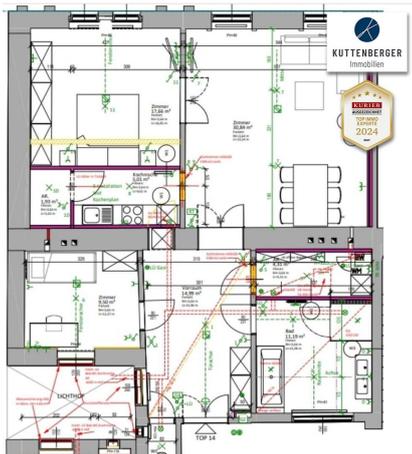


**Wieviel ist meine Immobilie wert?**  
Der Online-Schnelltest für Ihre Immobilie.  
Kostenlos auf [www.kuttenberger-immo.at](http://www.kuttenberger-immo.at)











## Objektbeschreibung

**Diese wunderschöne Wohnung** befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Wiens - im 1. Bezirk, in unmittelbarer Nähe zu allen Annehmlichkeiten, die die Stadt zu bieten hat.

Sie liegt im hohen und dritten Altbaustock und bietet einen atemberaubenden Blick auf die Rossauer Kaserne, die von der Sonne beschienen, besonders schön aussieht.

Ein nicht alltägliches, **besonderes Panorama** also.

Die Wohnung wurde an allen Ecken und Enden - hochwertig und mit hochwertiger Ausstattung saniert.

Sie präsentiert sich in einem modernen und stilvollen Design, das perfekt mit dem historischen Wiener Altbau-Charme harmonisiert.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von dem edlen **Fischgrät-Parkettboden** begrüßt, der sich durch alle Räume zieht und eine warme und einladende Atmosphäre schafft.

Die großzügigen Flügeltüren verleihen der Wohnung zusätzlichen Charme und ermöglichen eine optimale Nutzung des Platzes.

Die Einbauküche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und bietet Ihnen alles, was Sie für die Zubereitung Ihrer Lieblingsgerichte benötigen.

**Das Badezimmer ist ein wahres Wellness-Paradies** mit einer Badewanne und einer Dusche - perfekt, um den stressigen Alltag hinter sich zu lassen und zu entspannen.

Die Verkehrsanbindung ist hier unschlagbar.

In unmittelbarer Nähe finden Sie verschiedene **Bus-, U-Bahn- und Straßenbahnlinien**, die Sie schnell und bequem zu allen Teilen der Stadt bringen.

Fassen wir zusammen: Diese Wohnung bietet Ihnen nicht nur eine ideale, repräsentative Lage im Herzen von Wien, sondern auch ein modernes und stilvolles Zuhause mit allen Annehmlichkeiten, die Sie sich wünschen können. Die angegebene Mietdauer betrifft den ersten Mietvertrag und wird natürlich gerne verlängert, sofern das Mietverhältnis in Ordnung ist (kein Eigenbedarf).

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin - Sie werden begeistert sein!

**Noch nicht fündig geworden?**

**Jetzt Vormerkkunde bei KUTTENBERGER IMMO werden & Suchagent aktivieren:**

[- - - Suchagent anlegen - - -](#)

**Sie möchten eine Immobilie verkaufen?**

**Jetzt professionelle Beratung bei KUTTENBERGER IMMO anfragen - unverbindlich & kostenlos:**

[- - - Beratung anfragen - - -](#)

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.

**Kuttenberger Immobilien - ausgezeichnet mit den Qualitätssiegeln IMMO CHAMPIONS 2023 und TOP IMMO EXPERTEN 2024!\***

(\*von Kurier und dem Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

Wieviel ist meine Immobilie wert? [Jetzt online & kostenlos auf www.kuttenberger-immo.at einen möglichen Verkaufspreis für Ihre Immobilie ermitteln!](http://www.kuttenberger-immo.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap