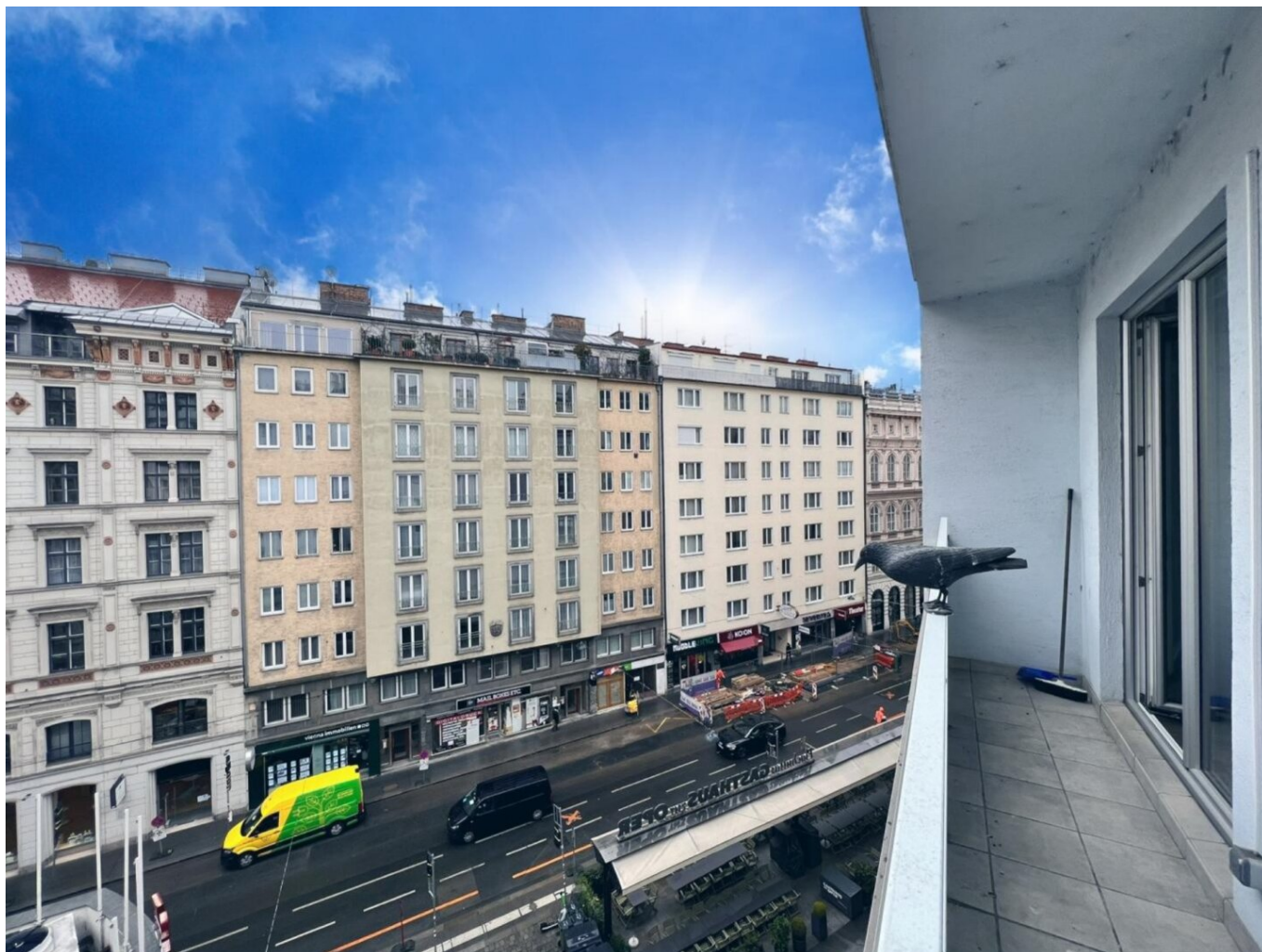


**Direkt bei der Wiener Staatsoper - moderne 2 Zimmer
Wohnung - MIETE mit BALKON - 1010 Wien**



Objektnummer: 6460/256

Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1955
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,73 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 104,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,99
Gesamtmiete	1.990,00 €
Kaltmiete (netto)	1.360,00 €
Kaltmiete	1.515,94 €
Betriebskosten:	100,60 €
Heizkosten:	160,00 €
USt.:	314,06 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



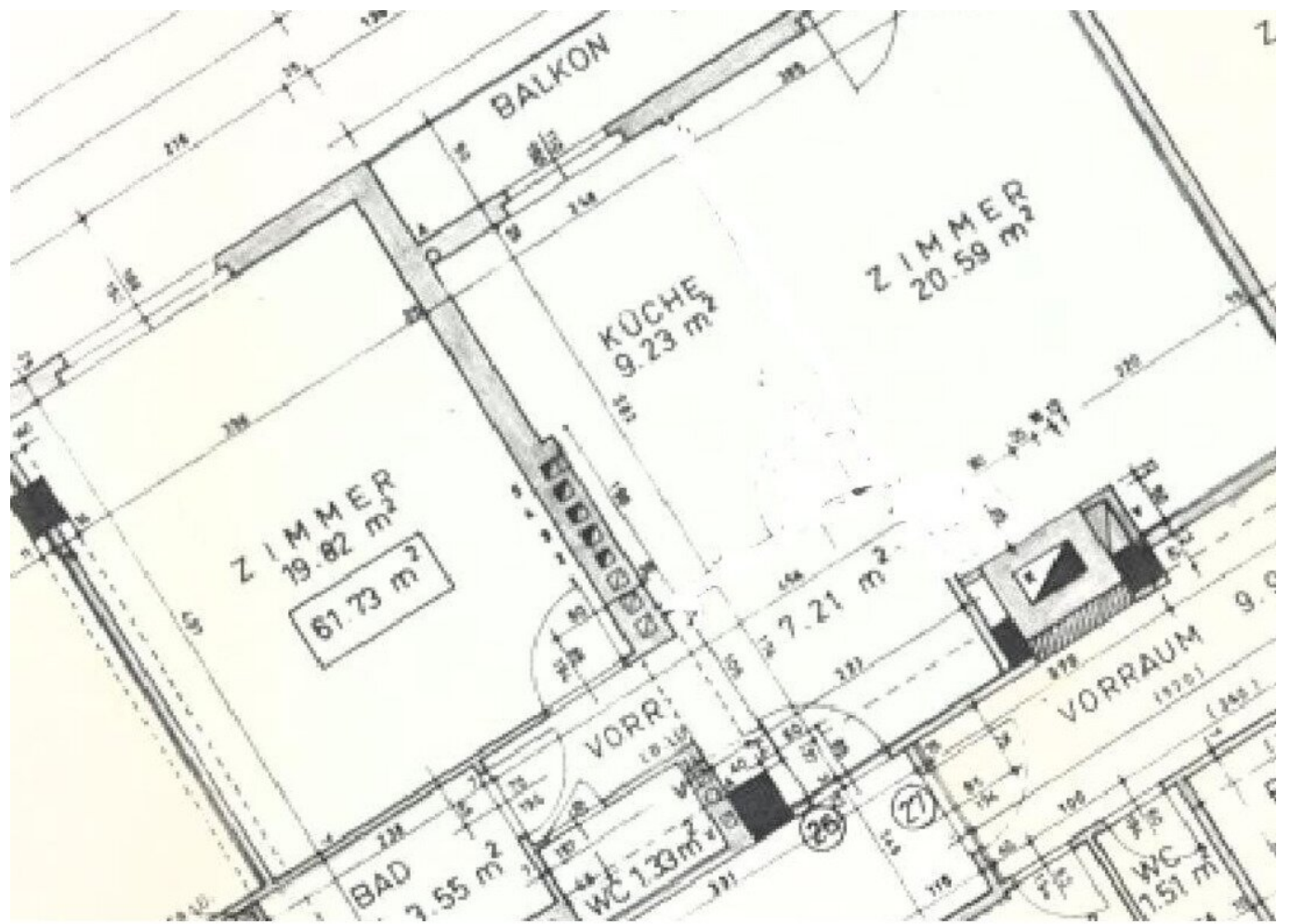
Cathrin Markiewicz











Objektbeschreibung

Leben mitten im Ersten Bezirk

Die Innere Stadt, ist Wiens Altstadt und erstreckt sich rund um die lange Ringstraße. Der gotische Stephansdom bietet von seinem Turm aus einen herrlichen Blick auf den Stephansplatz. In den Fußgängerzonen in der Kärntner Straße und dem Graben sind luxuriöse Geschäfte und Cafés zu finden. Die umliegenden Straßen werden von Kunstgalerien und Lokalen mit traditionellen und internationalen Küchenstilen gesäumt.

Nur wenige Schritte von der Staatsoper, vom Haus der Musik und vom Casino Wien entfernt und umgeben von unzähligen Cafés und Restaurants befindet sich die charmante und kürzlich komplett renovierte, sehr helle 2-Zimmer Wohnung in einem Neubaugebäude im 5. Stock.

CHARAKTERISTIKA & AUSSTATTUNG der Wohnung

- durch die Lage im 5. Stock ausgesprochen hell und sonnig
- helles Wohnzimmer mit angeschlossener eleganter Einbauküche
- Balkon vom Wohnzimmer aus zu begehen
- 1 gemütliches Schlafzimmer
- 1 Badezimmer
- trockener Keller

RAUMAUFTEILUNG

- Vorraum
- Wohn-Esszimmer mit Einbauküche mit E-Herd, Cerankochfeld, Dunstabzug, Geschirrspüler, Kühl- und Gefrierkombination
- 1 Badezimmer mit Waschbecken mit Spiegelschrank und Unterbau, Glasduschwand, Waschmaschine
- WC extra
- Schlafzimmer

NACHBARSCHAFT

Es gibt wohl kaum ein Viertel in Wien, wo es mehr urige Beisln, elegante Restaurants und gemütliche Cafés gibt als im Ersten Bezirk. Es hat einen ganz besonderen Flair und nach wie vor gibt es ruhige und beschauliche Gassen abseits der Touristenströme.

INFRASTRUKTUR

Die Walfischgasse verfügt über eine erstklassige Infrastruktur. Zu den wichtigsten Merkmalen gehören:

- Perfekte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. In wenigen Gehminuten erreicht man U-Bahn-Stationen, Straßenbahnstationen sowie Bushaltestellen.
- Einkaufsmöglichkeiten: In unmittelbaren Umgebung finden sich zahlreiche Geschäfte, Supermärkte und Lebensmittelgeschäfte, die den täglichen Bedarf abdecken. Von kleinen Boutiquen bis hin zu großen Einzelhandelsketten ist hier alles zu finden.
- Bildungseinrichtungen: In der Nähe der Kolingasse befinden sich mehrere Bildungseinrichtungen, darunter Schulen, Kindergärten und Universitäten, die eine hervorragende Bildungsinfrastruktur für Familien bieten.
- Gesundheitsversorgung: Medizinische Einrichtungen wie Arztpraxen, Apotheken und Krankenhäuser sind leicht und in Kürze erreichbar.

IHR MEHRWERT

- wunderschön Wohnen im ältesten Bezirk Wiens
- absolut ruhig
- perfekte Lage mit optimaler Infrastruktur & Verkehrsanbindung

KONDITIONEN

Miete: EUR 1.798,- inklusive Betriebskosten und USt.

Heizkostenpauschale: EUR 160,- + USt. = EUR 192,- pro Monat (die Heizkosten werden jährlich seitens Hausverwaltung abgerechnet und mit dem Mieter weiterverrechnet - Guthaben/Nachzahlung)

MIETE brutto gesamt (inklusive Heizkostenpauschale): EUR 1.990,- pro Monat

Befristung: 3 Jahre mit der Option auf Verlängerung

PROVISIONSFREI für den Mieter/die Mieterin

Beziehbar: ab sofort

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Fr. Cathrin Markiewicz unter 0676 629 40 50 oder cm@carma-partner.at gerne jederzeit zur Verfügung.

Carma & Partner GmbH weist darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber 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.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap