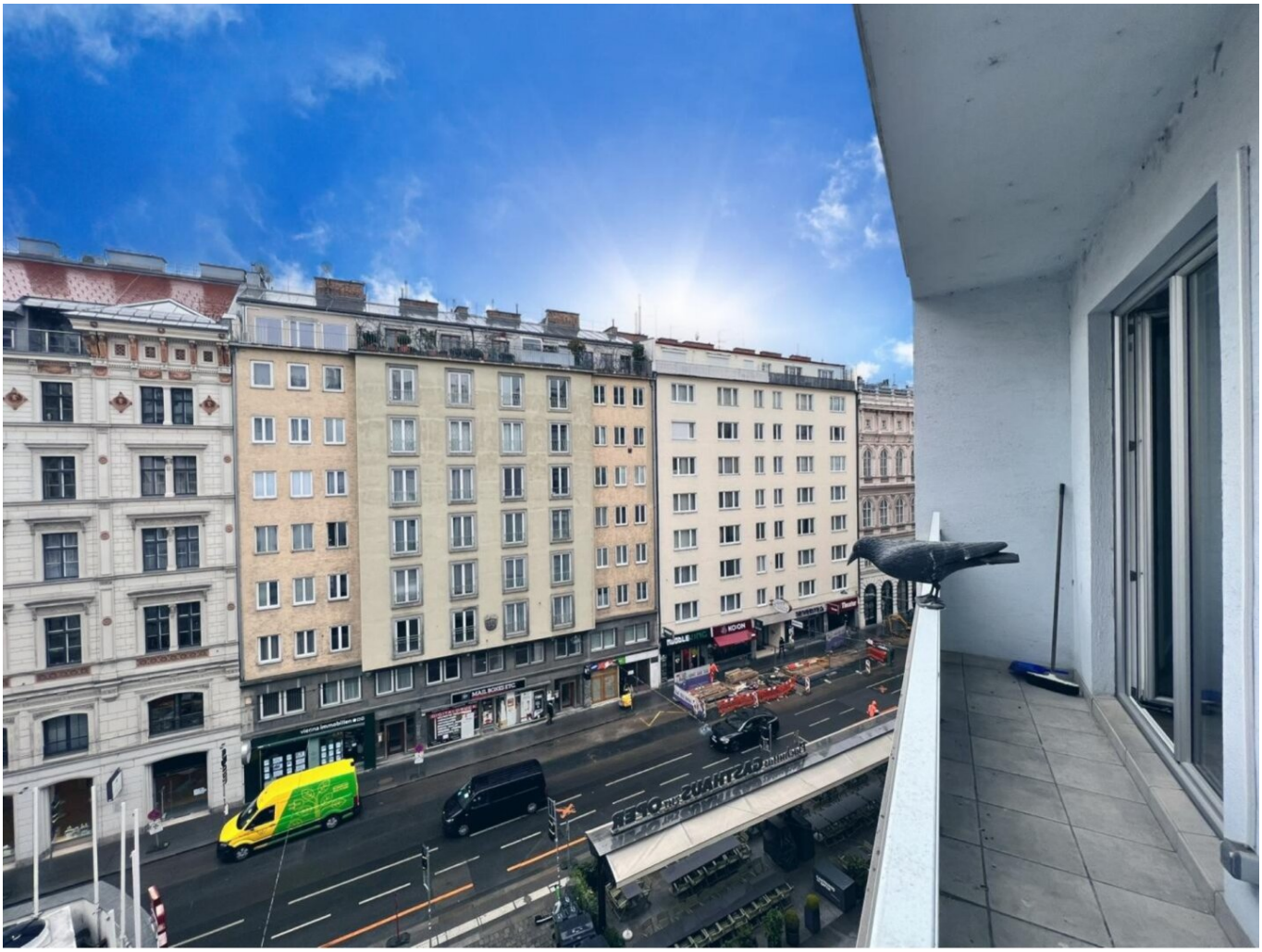
Modernes City-Apartment bei der Wiener Staatsoper - 2 Zimmer & Balkon - MIETE in 1010 Wien



Objektnummer: 6460/256

Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

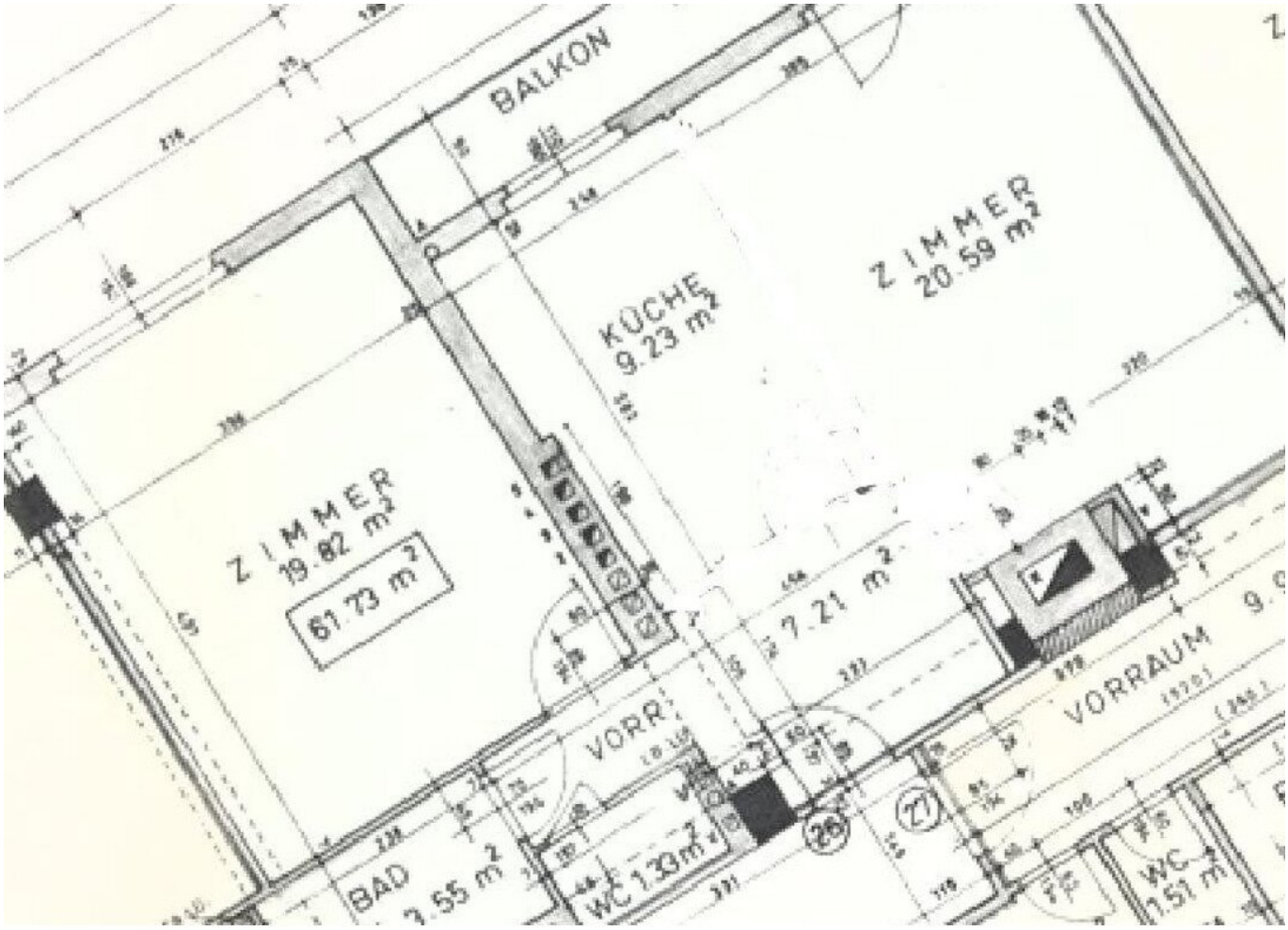
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1955
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,73 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 104,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,99
Gesamtmiete	1.990,00 €
Kaltmiete (netto)	1.360,00 €
Kaltmiete	1.515,94 €
Betriebskosten:	100,60 €
Heizkosten:	160,00 €
USt.:	314,06 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Cathrin Markiewicz


BALKON
ZIMMER
20.59 m²
KÜCHE
9.23 m²
ZIMMER
19.82 m²
61.73 m²
7.21 m²
VORRAUM
BAD
WC 1.33 m²
WC
1.51 m²

Objektbeschreibung

Wohnen, wo Wien am schönsten ist

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer charmanten 2-Zimmer-Wohnung, die urbanes Lebensgefühl mit zeitloser Eleganz verbindet. Nur wenige Schritte von der Wiener Staatsoper entfernt, eingebettet in eine der schönsten und geschichtsträchtigsten Gegenden der Stadt, bietet diese exklusive Wohnung einen stilvollen Rückzugsort mitten im pulsierenden Zentrum.

Die hellen Räume wurden vor Kurzem renoviert und präsentieren sich in einem modernen, ansprechenden Stil. Ein offenes Wohnkonzept schafft ein angenehmes Raumgefühl, während der Balkon zusätzlichen Freiraum bietet.

Einzigartige Lage mit historischem Flair

Genießen Sie das Flair der Inneren Stadt: Spazieren Sie über den Graben, lassen Sie sich in den traditionsreichen Kaffeehäusern verwöhnen oder erleben Sie kulturelle Highlights direkt vor Ihrer Haustüre – von der Oper bis zu den besten Museen der Stadt. Hier wohnen Sie in einer perfekten Symbiose aus Eleganz, Geschichte und modernem Komfort.

Mehr als nur eine Wohnung - ein Lebensgefühl

Diese Wohnung ist nicht nur ein Wohnraum, sondern ein Lebensgefühl. Lassen Sie sich verzaubern!

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 Walfischgasse 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