

**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

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

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



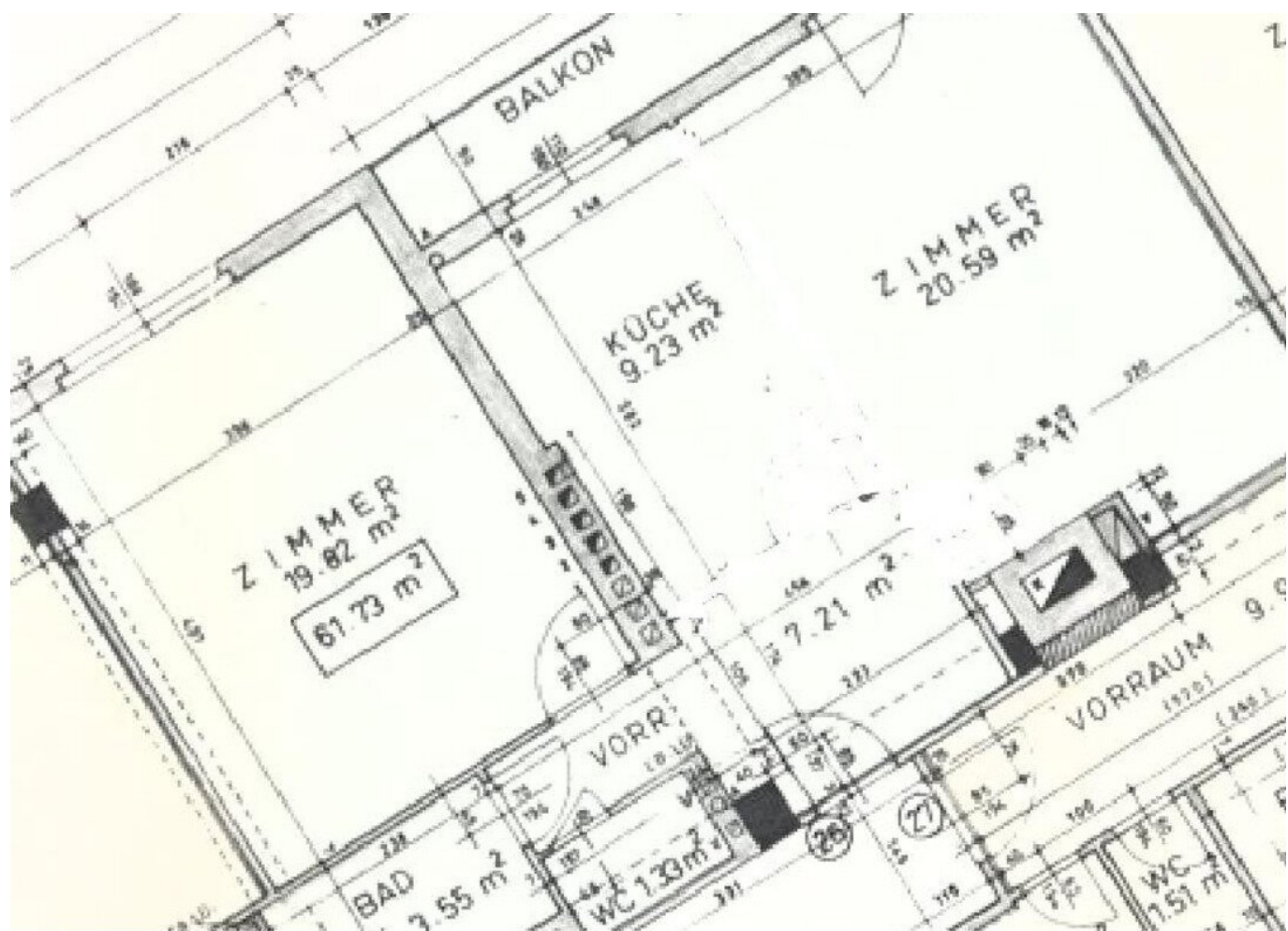
**Cathrin Markiewicz**











# 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 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](mailto: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