

**6 Zimmer | Klimaanlage | Im Herzen Wiens | 2 Badezimmer
| Altbauwohnung | Top Lage**



Zimmer 3

Objektnummer: 1363

Eine Immobilie von viason immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sternngasse 11
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1929
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	194,42 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Heizwärmebedarf:	C 89,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,02
Gesamtmiete	4.947,21 €
Kaltmiete (netto)	3.888,40 €
Kaltmiete	4.327,78 €
Betriebskosten:	439,38 €
Heizkosten:	155,54 €
USt.:	463,89 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Martin ZAHEL



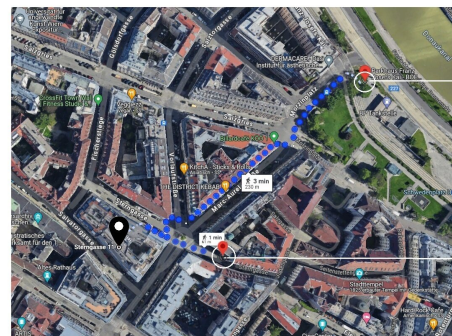
- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2025
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERMIETEN** gerne auch Ihre Immobilie!



Scan me!

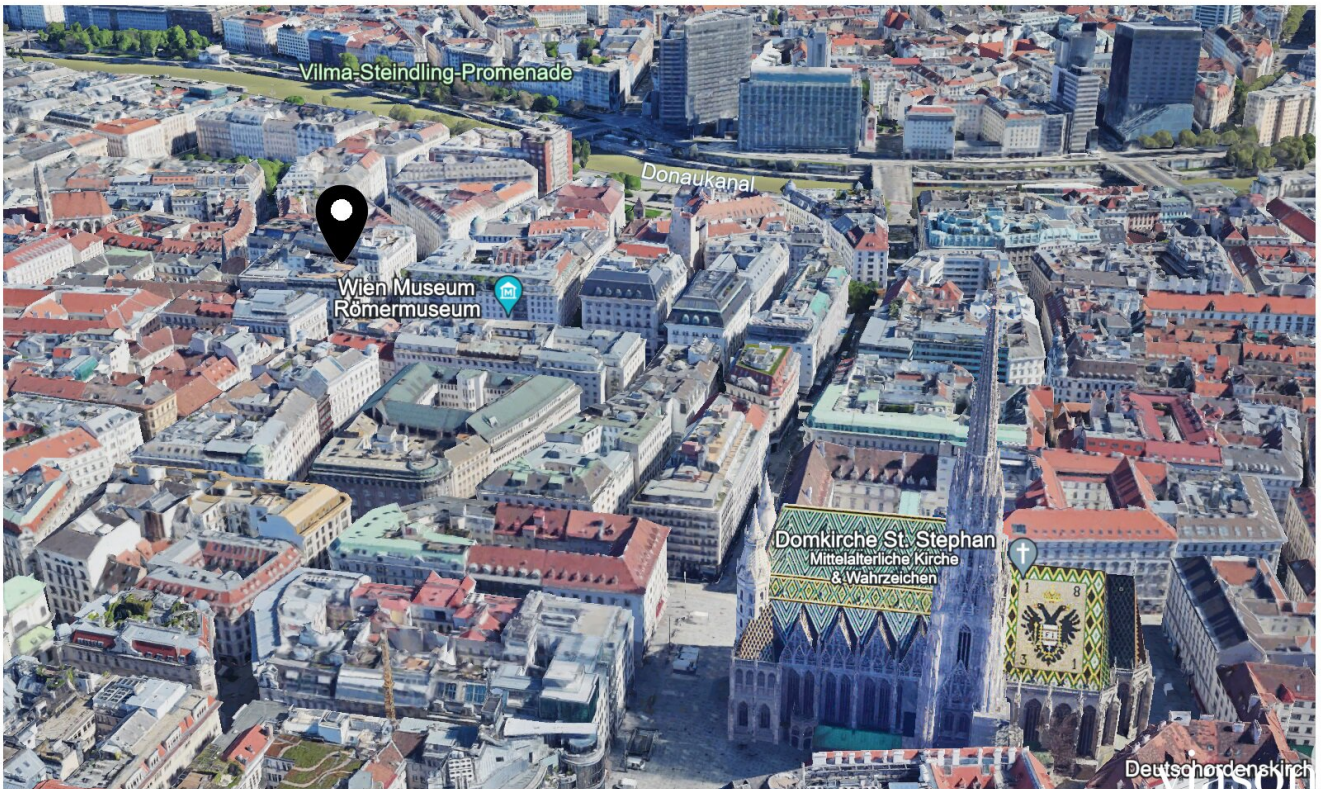
viason
IMMOBILIEN



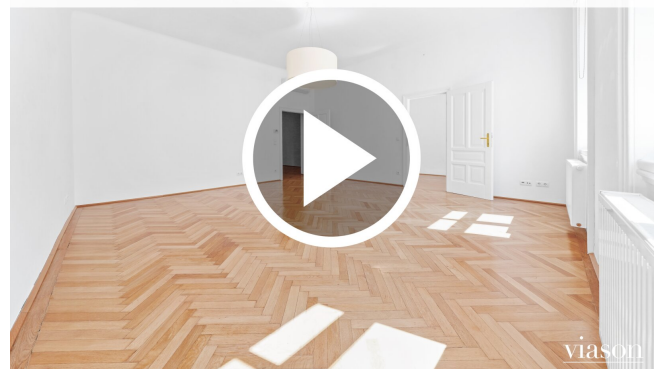
Parkhaus Franz Josefs Kai
ca. **3 min**
walking distance

Parkhaus Hoher Markt
ca. **1 min**
walking distance

Parken - Parking

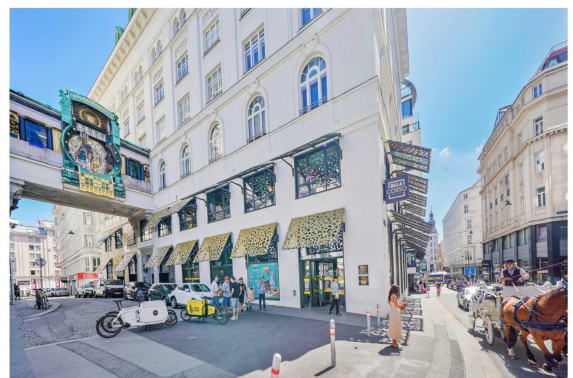


VIDEO Besichtigung 24/7 – siehe Link im Text.





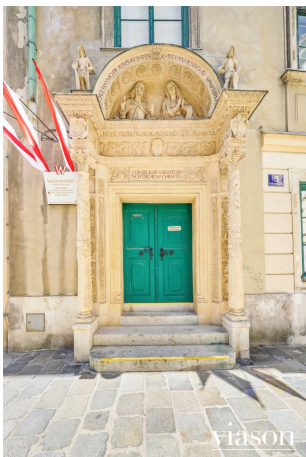
Enjoy Donaukanal



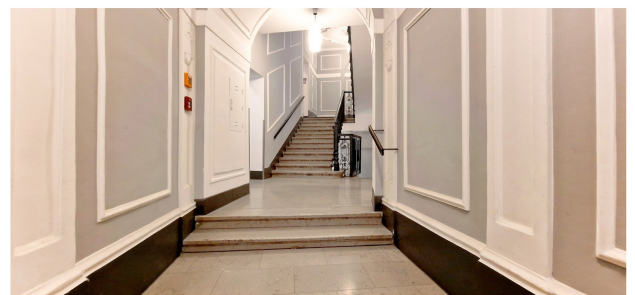
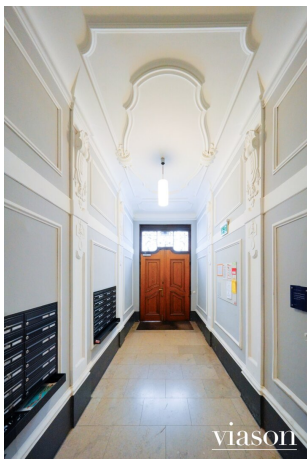
Hier erwartet Sie ein *exklusives* Produktsortiment.
Billa CORSO am Hohen Markt.



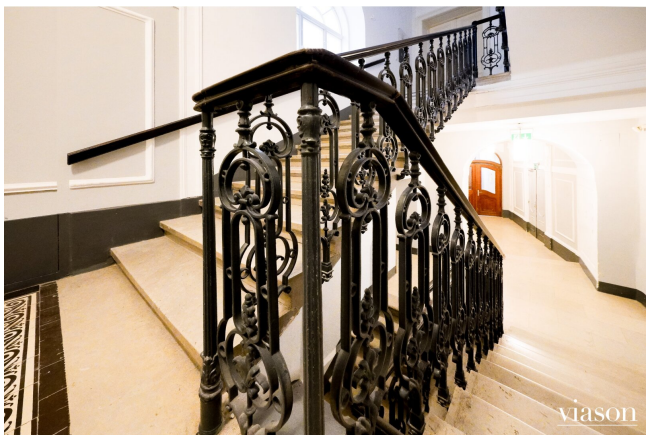
Enjoy Stephansplatz



Apartment 5. Stock



2 Stufen im Eingangsbereich des Hauses





Klimaanlage - Air Conditioning







viason
IMMOBILIEN



Sie überlegen Ihre
Immobilie zu vermieten?

WIR MACHEN DAS FÜR SIE.

viason.at **viason**



WIR SIND DER IDEALE PARTNER,
wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen wollen.

- Mietpreisbestimmung ihrer Immobilie
- Grundriss in 2D
- TOP FOTOS Ihrer Immobilie & Umgebung
- VIDEO Ihrer Immobilie
- Kundenkorrespondenz & Besichtigungen mit den Interessenten
- Präsentation Ihrer Immobilie Premium-Immobilienplattformen



Scan me!

Sie sollten bei
der Vermietung einer Immobilie
an viele Dinge denken.

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE!*
MAG. MARTIN ZAHEL & PIA SCHNEITER

www.viason.at | office@viason.at | +43 1 25 300 25 330
Goldenes Quartier | Tuchlauben 7a | 1010 Wien

viason



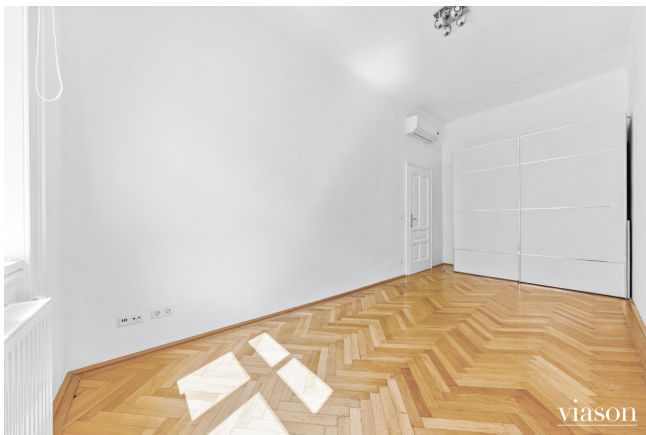






Ihre Immobilie **VERMIETEN?**
Wir machen das für Sie!







Blick Zimmer Salvatorgassenseite



Blick Zimmer Salvatorgassenseite









Vorhangkarnischen & Vorhänge & Innenverschattung



Kellerabteil - ca. 2,58 m²





- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2025
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERMIETEN** gerne auch Ihre Immobilie!



Scan me!

viason
IMMOBILIEN

Innenhof

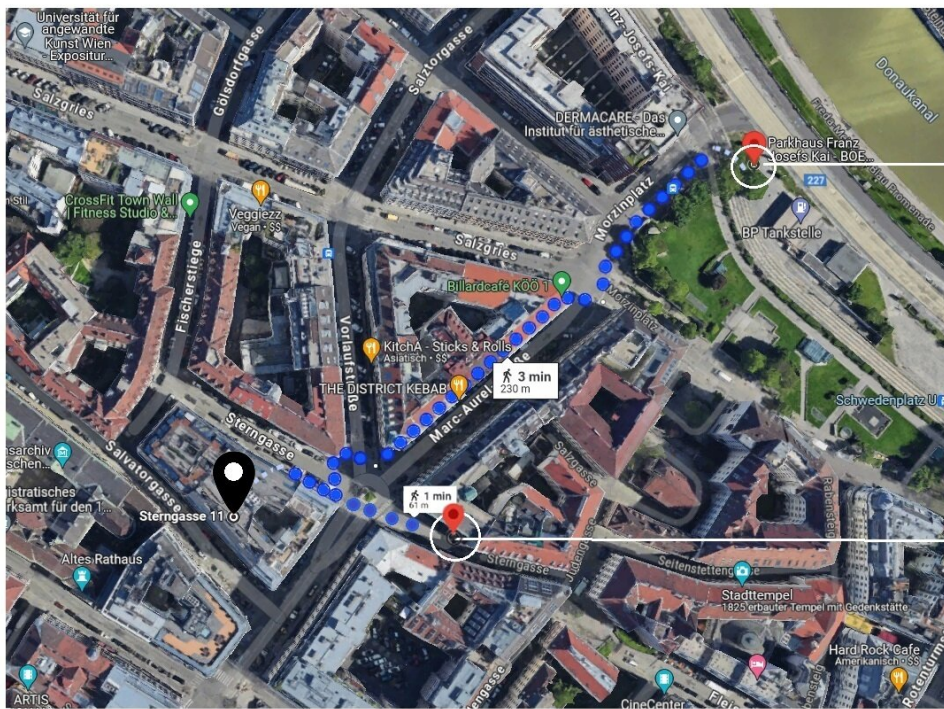


5. STOCK

Salvatorgasse



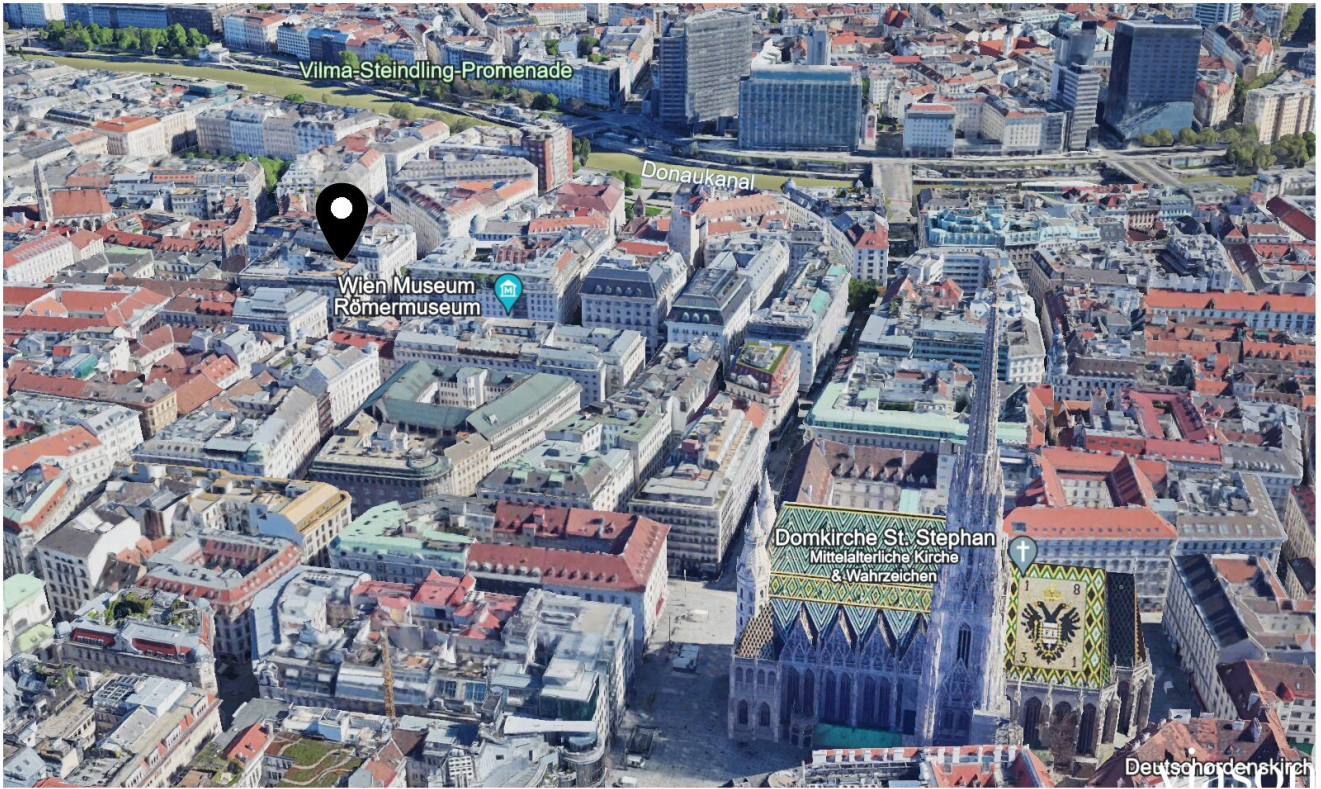
STERNGASSE 11 - 1010 WIEN



Parkhaus
Franz Josefs Kai
ca. **3 min**
walking distance

Parkhaus
Hoher Markt
ca. **1 min**
walking distance

Parken - Parking



viason
IMMOBILIEN



Sie überlegen Ihre
Immobilie zu vermieten?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*

viason.at

viason



WIR SIND DER IDEALE PARTNER,
wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen wollen.

- Mietpreisbestimmung ihrer Immobilie
- Grundriss in 2D
- TOP FOTOS Ihrer Immobilie & Umgebung
- VIDEO Ihrer Immobilie
- Kundenkorrespondenz & Besichtigungen mit den Interessenten
- Präsentation Ihrer Immobilie Premium-Immobilienplattformen



Scan me!

Sie sollten bei
der Vermietung einer Immobilie
an viele Dinge denken.

WIR MACHEN DAS FÜR SIE!
MAG. MARTIN ZAHEL & PIA SCHNEITER



Wohnungs
VIDEO

immo
SUCHMASCHINE

wohnet
WO UND WIE WOHNEN

immo Scout24

WILLHABEN
IMMOBILIEN

immodirekt.at

viason

IMMOBILIEN.NET
INSERATE

erStandard.at



Ihre Immobilie **VERMIETEN?**

Wir machen das *für Sie!*



Scan me!



TOP
FOTOS

Objektbeschreibung

WOHNUNG: STERNGASSE 11 | 1010 WIEN

EXKLUSIVE 6-ZIMMERWOHNUNG IM 1. BEZIRK NAHE HOHER MARKT

24/7 VIEWINGS: Apartment VIDEO unter:

<https://www.viason.at/wohnungsvideo-viason-immobilien-sterngasse-11-1010-wien-neu>

Do you prefer our Exposé in **ENGLISH**? Click here:

<https://www.viason.at/en/objektdetail/14386042?from=643244>

Sie wollen **IHRE IMMOBILIE** auch mit uns vermieten?

Infos dazu unter: <https://www.viason.at/leistungen-fuer-vermieter>

Gerne senden wir Ihnen bei Interesse auch das **VIDEO** der Wohnung zu. Bitte senden Sie uns einfach eine Anfrage. Sie sind Relocator oder Maklerkollege und möchten für Ihren Kunden die Immobilie per VIDEO vorbesichtigen oder Ihr Kunde befindet sich im Ausland? Gerne senden wir Ihnen das **VIDEO** bei Interesse zu. Bitte senden Sie uns einfach eine Anfrage.

Sie suchen eine **großzügige 6-Zimmerwohnung** im **1. Bezirk im Herzen von Wien**, ausgestattet mit **Klimaanlage** und Beschattungen **in exklusiver Lage** auf ca. **194,24 m²** im Altbau, dann haben sie diese soeben gefunden.

Im Grundriss befinden sich Zimmernummern. Die Fotos wurden nach den Zimmernummern bezeichnet, um Ihnen eine leichtere Zuordnung der Zimmer zu den Fotos zu ermöglichen.

Im Zimmer Nr 1 (Schlafzimmer hofseitig) befindet sich ein Einbauschränk, welcher mitvermietet wird. Im Vorraum Nr. 3 befindet sich ebenso ein Kasten. Auch im Zimmer Nr. 6 befindet sich ein Kasten, welcher mitvermietet wird. Im Gang befindet sich eine Nische für eine Waschmaschine. Die Waschmaschine von Miele ist ebenso inkludiert und befindet sich in einer Nische. Im Abstellraum befindet sich ein Wäschetrockner welche inkludiert wird. Ebenso die Vorhänge und Innenverschattungen verbleiben in der Wohnung.

Die Wohnung liegt im **5. Stock** im **Altbau** und ist **straßen- und hofseitig** orientiert. Sie verfügt über **6 Zimmer**, 1 **separate Küche** mit Einbauküche, 1 **Abstellraum**, 1 Platz für die Waschmaschine (Waschmaschinennische am Gang), 2 geräumiger Vorräume und 1 weiterer kleiner Vorraum, **2 große Badezimmer** (1 Badezimmer mit Dusche, WC, Waschbecken und Badewanne, das 2te Badezimmer mit Badewanne und 2 Handwaschbecken) sowie insgesamt **3 WC's** (davon 2 separat begehbar mit Handwaschbecken).

Exklusive Lebensmittel aus der ganzen Welt können Sie direkt am Hohen Markt im exklusiv sortierten Billa CORSO einkaufen.

In ca. 6 Gehminuten erreichen Sie den **Schwedenplatz** (U1 / U4), in ca. 8 Gehminuten sind Sie am **Stephansplatz** (U1/U3), zum **Schottenring** (U4 / U2) sind es ca. 7 Gehminuten. Zum Einkaufen lädt der ca. 3 Gehminuten entfernte **BILLA-CORSO am Hohen Markt** ein. Zum **Rudolfspark** sind es ca. 3 Gehminuten, zum **Donaukanal** mit seinen zahlreichen Lokalen sind es ca. 4 Gehminuten.

Beheizt wird die Wohnung über eine **Gas-Etagenheizung (Therme)** mit einem Warmwasserspeicher.

HIGHLIGHTS

- **EXKLUSIVE LAGE – IM 1. BEZIRK**
- **ALTBAU MIT CA. 194,42 m²**
- **BILLA CORSO** direkt am Hohen Markt

- **2 PARKGARAGEN** fußläufig
- **HOF- UND STRASSENLAG**E NAHE HOHER MARKT
- **SEPARATE KÜCHE**
- **5. STOCK**
- **2 BÄDER**
- **3 WC'S**
- **TOP-ANBINDUNG AN DAS U-BAHN-NETZ**
- **KLIMAAANLAGE**
- **KELLERABTEIL**
- **RAUMHÖHE** ca. 3,2 m
- Zahlreiche weitere **EINKAUFSMÖGLICHKEITEN** fußläufig
- Leben in der **LEBENSWERTESTEN STADT** der Welt 2024 – Wien

INFOS ZUR WOHNUNG

- **LAGE:** Sterngasse 11 | 1010 Wien
- **STOCK:** 5. OG (3. OG + HP + MEZZANIN)
- **MIETDAUER:** Befristetes Mietverhältnis **5 Jahre**
- **WANN KANN DER MIETER DEN MIETVETRAG KÜNDIGEN:** Nach 1 Jahr + Kündigungsfrist = 3 Monate (Kündigung im 13 Monat). Kündigung im 13ten Monat + 3 Monate Kündigungsfrist = 16 Monate.
- **WOHNFLÄCHE:** ca. **194,42 m²**
- **AUSSTATTUNG:** Die Bäder, die WC's und die Küche sind möbliert. Im Zimmer Nr. 1 (Schlafzimmer hofseitig) befindet sich ein Einbauschränk, welcher mitvermietet wird. Im Vorraum Nr. 3 befindet sich ebenso ein Kasten. Auch im Zimmer Nr. 6 befindet sich ein Kasten, welcher mitvermietet wird. Im Gang befindet sich eine Nische für eine Waschmaschine. Die Waschmaschine von Miele ist ebenso inkludiert. Im Abstellraum befindet sich ein Wäschetrockner welcher ebenso inkludiert ist. Ebenso die Vorhänge sowie die Innenverschattungen verbleiben in der Wohnung.
- **AUTOABSTELLPLATZ:** Kann nach Verfügbarkeit in der Sterngasse 5/ Hoher Markt angemietet werden (Drittanbieter) - Parkplätze derzeit verfügbar. Alternativ: Garage am Franz-Josefs-Kai (Drittanbieter) - Parkplätze derzeit verfügbar.
- **ZIMMER:** 6
- **LIFT:** Ja
- **KELLERABTEIL:** Ja – ca. 2,58 m²
- **BEZIEHBAR:** Sofort | Now

- **AUSRICHTUNG DER WOHNUNG:** Hof- und Straßenseite (Salvatorgasse)
- **ALTBAU:** Ja
- **KÜCHE:** Ja – Komplettküche inkl. Küchengeräte
- **BADEZIMMER:** 2 große Badezimmer (1 Badezimmer mit Dusche, WC, Waschbecken und Badewanne, das 2te Badezimmer mit Badewanne und 2 Handwaschbecken)
- **WC:** Ja – 3 WC's (davon 2 separat begehbar mit Handwaschbecken, 1 WC im Badezimmer)
- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS:** Ja – im Gangbereich in einer Nische
- **WASCHMASCHINE:** Ja (Miele)
- **WÄSCHETROCKNER:** Ja
- **BÖDEN:** Badezimmer und WC mit Fliesen, die restlichen Zimmer und Räume mit Parkettboden
- **INTERNET- UND TV-ANSCHLUSS:** Kabel-TV
- **KLIMAAANLAGE:** Ja
- **BESCHATTUNG:** Ja (Vorhänge, teilweise Innenverschattungen)
- **HAUSHALTSVERSICHERUNG:** Der Mieter hat eine Haushaltsversicherung abzuschließen

- **HEIZUNG:** Gas-Etagenheizung (Therme)
- **EINKAUFSMÖGLICHKEITEN:** Zum exklusiven Einkaufen Ihrer Lebensmittel lädt der ca. 3 Gehminuten entfernte BILLA-CORSO direkt am Hohen Markt ein
- **Naherholungsgebiete:** Zum Rudolphspark sind es ca. 3 Gehminuten, zum Donaukanal mit seinen zahlreichen Lokalen sind es ca. 4 Gehminuten
- **VERKEHRSANBINDUNG:** In ca. 6 Gehminuten erreichen Sie den Schwedenplatz (U1 / U4), in ca. 8 Gehminuten sind Sie am Stephansplatz (U1/U3), zum Schottenring (U4 / U2) sind es ca. 7 Gehminuten
- **HWB:** 89 kWh/m²a – **fGEE:** 2,02
- **KLASSE:** C - D

MONATSMIETE WOHNUNG (NEUE ZAHLEN DER NEUEN VORSCHREIBUNG JÄNNER 2025 BEREITS BERÜCKSICHTIGT)

- **NETTOMIETE:** ca. EUR 3.888,40
- **BETRIEBSKOSTEN INKL. LIFT NETTO:** ca. EUR 439,38
- **KÜHLUNGSKOSTEN NETTO:** ca. EUR 155,54
- **UMSATZSTEUER 10%:** EUR 432,78

- **UMSATZSTEUER 20%:** EUR 31,11

- **GESAMT:** EUR 4.947,21 pro Monat brutto

Zuzüglich: HEIZUNG + STROM + TV/Internet + Haushaltsversicherung

NEBENKOSTEN

KAUTION: 3 Bruttomonatsmieten

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 <150m

Apotheke <175m

Klinik <600m

Krankenhaus <775m

Kinder & Schulen

Schule <225m

Kindergarten <225m

Universität <575m

Höhere Schule <650m

Nahversorgung

Supermarkt <100m

Bäckerei <75m

Einkaufszentrum <1.075m

Sonstige

Geldautomat <75m

Bank <75m

Post <275m

Polizei <275m

Verkehr

Bus <100m

U-Bahn <275m

Straßenbahn <275m

Bahnhof <350m

Autobahnanschluss <3.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap