

**Exklusive Dachgeschoss-Wohnung | Vienna City |
ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 22908

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	2009
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	184,00 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	3
Terrassen:	3
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 147,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,76
Gesamtmiete	5.200,00 €
Kaltmiete (netto)	4.292,62 €
Kaltmiete	4.727,27 €
Betriebskosten:	387,20 €
USt.:	472,73 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nicole Zellmann

Z?LLMANN IMMOBILIEN GmbH | "Der verlässliche Partner rund um Ihre Immobilie"





















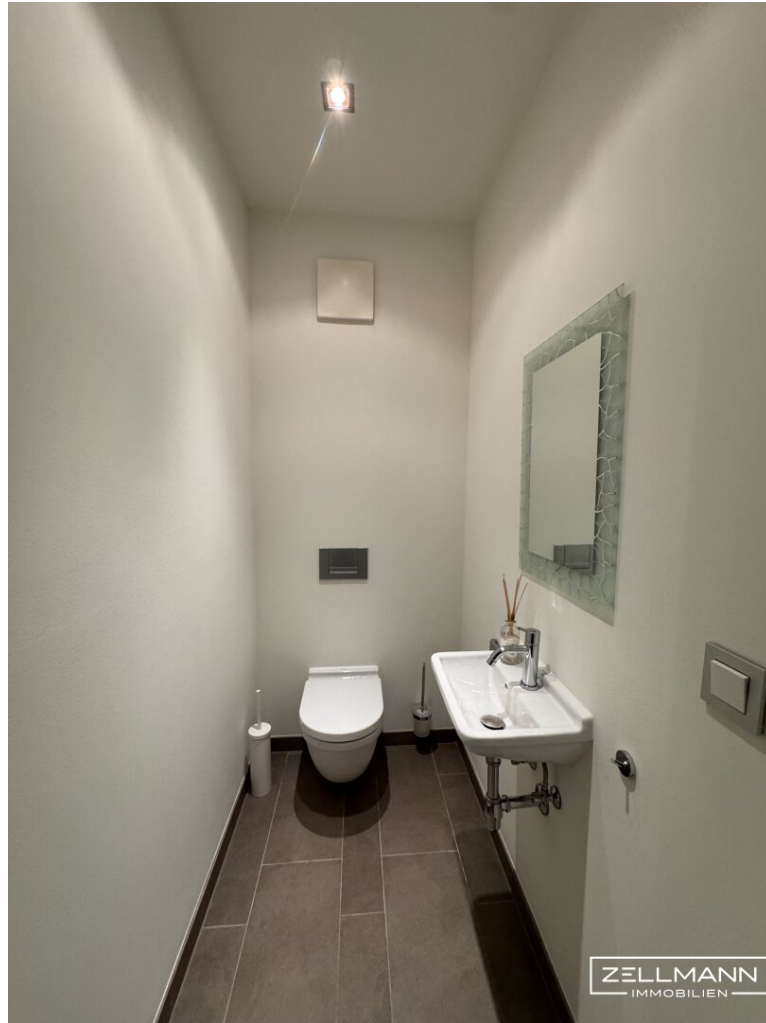
ZELLMANN
IMMOBILIEN

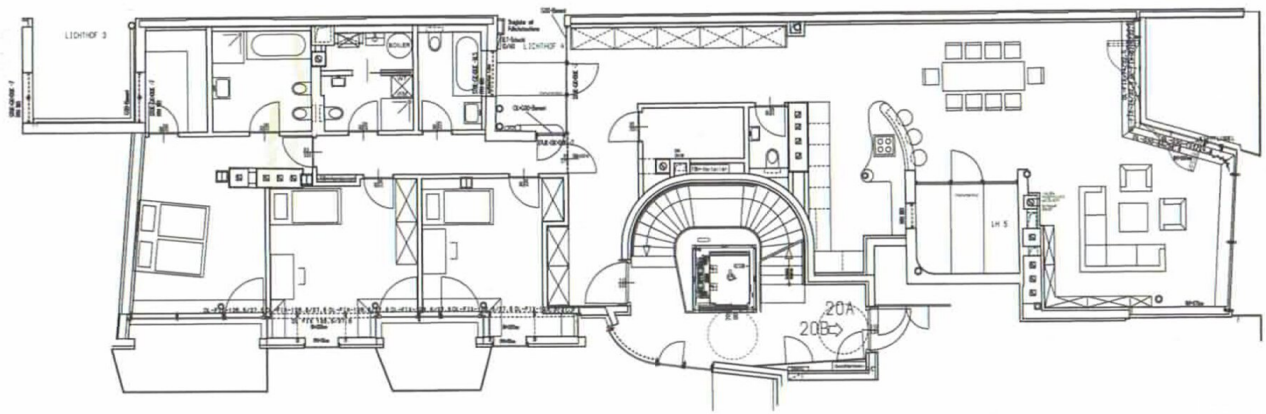


ZELLMANN
IMMOBILIEN



ZELLMANN
IMMOBILIEN





Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine erstklassig sanierte, geräumige Dachgeschosswohnung mit drei Terrassen, die in einer hervorragenden Lage beeindruckt. Diese Wohnung richtet sich an anspruchsvolle Mieter, die Wert auf Qualität, ein Altbauflair mit hohen Decken und modernste technische Ausstattung legen.

Die Immobilie kombiniert eine repräsentative Adresse mit modernen Annehmlichkeiten, wie die Möglichkeit, jedes Zimmer individuell zu klimatisieren. Zudem verfügt jedes Schlafzimmer über ein luxuriöses, eigenes Badezimmer.

Die Highlights der Wohnung:

- Ein großzügiger Vorraum von etwa 30 m²
- Drei Schlafzimmer, jedes mit eigenem Bad, WC und Zugang zu einer Terrasse
- Ein weitläufiger Wohnbereich mit eleganter Wohnküche und Terrasse
- Ein praktischer Haushaltsraum (ca. 32 m²)
- Ein begehbare Kleiderschrank
- Gäste-WC und zusätzliche Nebenräume
- Insgesamt drei Terrassen

Optional kann in der Nähe ein Garagenplatz angemietet werden.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Stilvoller Design-Kamin
- Angenehme Wohnraumlüftung

- GIRA-Bussystem für Smart-Home-Komfort

Lage und Infrastruktur:

Die Wiener Innenstadt mit der Oper und der Kärntner Straße ist in nur zwei Gehminuten erreichbar, ebenso wie der Naschmarkt, die Secession und der Karlsplatz. In der Umgebung gibt es zahlreiche Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten sowie Apotheken, Ärzte und Schulen. Kunst- und Kulturfreunde kommen dank der Nähe zur Oper, Albertina und dem Theater an der Wien voll auf ihre Kosten.

Verkehrsanbindung:

- U-Bahn: U1, U4 (Station Karlsplatz)
- Straßenbahn: 1, 2, D, 62
- Bus: 59A, 4A, 360, 3A

Der angefügte Grundriss dient der Illustration und ist nicht maßstabsgetreu (insbesondere Küche und Bäder).

Bei Interesse senden Sie uns bitte eine Anfrage. Wir melden uns schnellstmöglich und übersenden Ihnen alle relevanten Unterlagen. Üblicherweise antworten wir innerhalb von 12 Stunden. Falls Sie keine Rückmeldung erhalten, prüfen Sie bitte Ihren Spam-Ordner.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen

Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Z?LLMANN IMMOBILIEN GmbH

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

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