

**\*\*Leben am Esteplatz - Hochwertige und helle  
4-Zimmerwohnung mit Weitblick!\*\***



PMP246-AN-24891-018

**Objektnummer: 141/82107**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Wohnfläche:</b>	114,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 53,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	2.600,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.361,22 €
<b>Betriebskosten:</b>	217,07 €
<b>USt.:</b>	21,71 €

## Ihr Ansprechpartner



### Paula Polaniecki

Rustler Immobilientreuhand

T 018949749 672

H +43 676 834 34 682

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

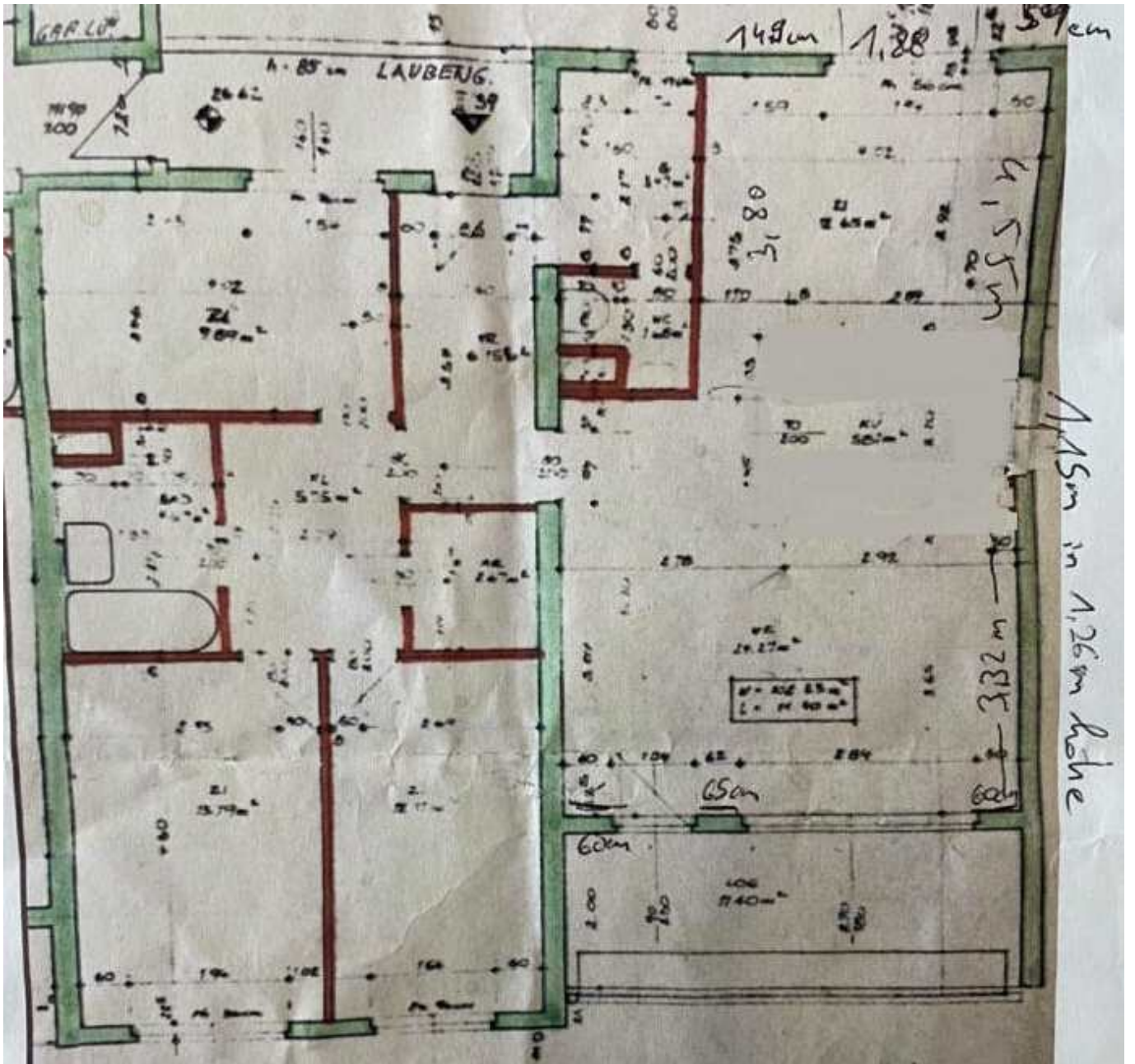




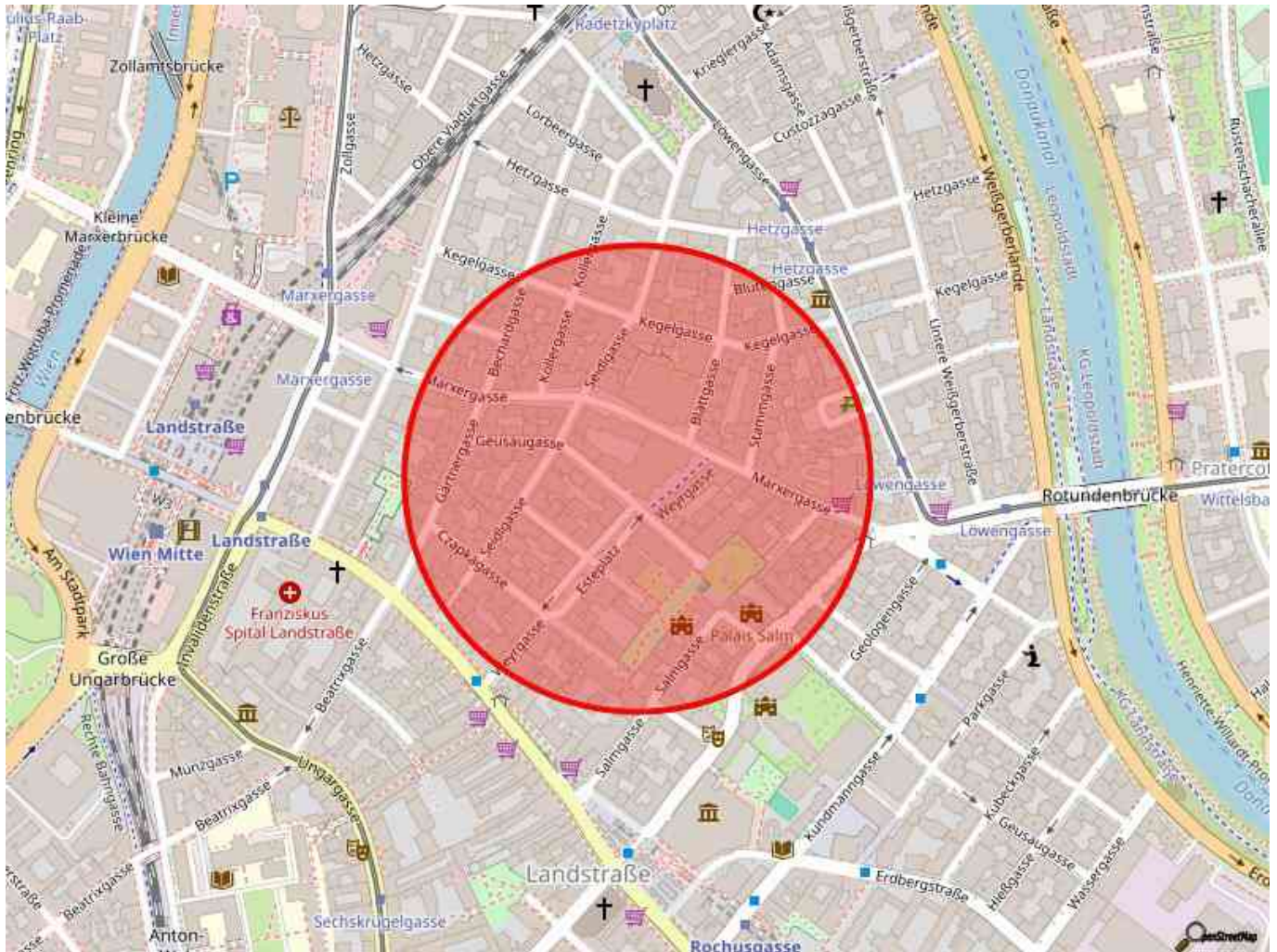












## Objektbeschreibung

### Exklusive 4-Zimmerwohnung von höchster Qualität im Herzen der Stadt

#### Objektbeschreibung:

Nur einen Katzensprung von der belebten **Landstraße Hauptstraße** entfernt und direkt am **begehrten Estepplatz** befindet sich diese exklusive und elegant gestaltete 4-Zimmer-Wohnung in einer ruhigen Seitenstraße des begehrten 3. Wiener Gemeindebezirks!

Dieses erstklassige Wohnjuwel, welches nicht nur durch seine erstklassige Lage im Stadtzentrum besticht, sondern auch durch seine hochwertige Ausstattung, erstreckt sich über **großzügige ca. 114m<sup>2</sup>** und besteht aus vier ruhigen Zimmern.

Dieser bezugsfertige Wohnraum erstrahlt in **hervorragendem Zustand** und wurde vor etwa vier Jahren umfassend renoviert. Über den Aufzug gelangen Sie mühelos in den 6.ten Stock eines Neubaus aus dem Jahr 1980. Beim Betreten werden Sie von einem weiten und luftigen Foyer begrüßt, von welchem aus Sie in das sonnendurchflutete Wohnzimmer gelangen, welches mit einer offenen Küche und Essbereich ein harmonisches Ambiente schafft. Vom großzügigen Wohnbereich aus treten Sie auf die einladende Loggia, die zum Entspannen und Sonne tanken bei einer weitläufigen Aussicht einlädt.

Durch ein weiteres Vorzimmer entdecken Sie drei geräumige und ruhige (Schlaf-) Zimmer, die sich als Rückzugsorte, Home-Offices oder Räume für persönliche Hobbys eignen. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über zwei stilvolle Bäder - eines mit Badewanne und das andere mit Dusche - die mit hochwertigen Armaturen und einem ansprechenden Design überzeugen. Ein zusätzlicher Abstellraum bietet praktischen Stauraum für den täglichen Bedarf und trägt zu einer organisierten Wohnatmosphäre bei.

Insgesamt bietet diese hochwertige Wohnung das ideale Zuhause für anspruchsvolle Bewohner, die Wert auf Design, Komfort und eine erstklassige Lage in Wien legen.

#### Die Wohnung befindet sich im 6. Stock und gliedert sich wie folgt:

Vorzimmer  
Gästebadezimmer mit WC  
Offen gestaltete Wohnküche mit großem Wohnzimmer  
Loggia  
Vorzimmer  
3 (Schlaf-) Zimmer  
Wannenbadezimmer mit WC  
Abstellraum

#### Lagebeschreibung:

Die Wohnung liegt direkt am **Esteplatz im 3. Bezirk von Wien** und genießt eine äußerst attraktive Lage in einer der begehrtesten Gegenden der Stadt. Der nach dem Thronfolger Franz Ferdinand von Österreich-Este benannte Esteplatz sorgt für seine angenehme Atmosphäre und ist für seine Grünflächen bekannt. Hier können Sie entspannen und bei Spaziergängen die Umgebung genießen.

Die exzellente Infrastruktur der Umgebung macht es äußerst bequem, das Stadtzentrum sowie die umliegenden Gebiete Wiens zu erkunden. Durch die Nähe zum öffentlichen Verkehrsnetz, einschließlich der **U-Bahn-Linien U3 und U4 an der Station Landstraße**, sowie zahlreichen Busverbindungen, ist es möglich, das Stadtzentrum und die Umgebung in kürzester Zeit zu erreichen.

Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe sind vielfältig und umfassen beliebte Einkaufszentren wie **The Mall** und die **Einkaufsstraße Landstraße Wien Mitte**. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls leicht erreichbar, was die Wohnung besonders attraktiv für Familien macht.

Darüber hinaus bieten sich zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter der nahegelegene **Stadtpark**, der für seine Grünflächen, Spazierwege und Sehenswürdigkeiten wie das Johann-Strauß-Denkmal bekannt ist. Insgesamt bietet die Lage am Esteplatz eine ideale Kombination aus urbanem Leben und Erholungsmöglichkeiten.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.