

Donaukanal Eleganz - Pariser Chic trifft Wien - auch als Büro nutzbar



Objektnummer: 5675/449

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	131,00 m ²
Nutzfläche:	135,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 165,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,61
Gesamtmiete	2.499,20 €
Kaltmiete (netto)	2.272,00 €
Kaltmiete	2.272,00 €
Miete / m²	16,83 €
USt.:	227,20 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Julia Pauer

VIEMMO Real Estate GmbH











Objektbeschreibung

Donaukanal Eleganz: Pariser Chic trifft Wien - auch als Büro nutzbar

Objektbeschreibung **(ENGLISH VERSION BELOW)**

Stellen Sie sich vor, Sie sitzen auf Ihrem großzügigen Balkon und genießen den Blick auf den Donaukanal, der Ihnen das Gefühl vermittelt, an der Seine in Paris zu verweilen. Diese charmante Altbauwohnung mit 3 Zimmern, erweiterbar auf 4 Zimmer, liegt im prestigeträchtigen 1. Wiener Bezirk, der Inneren Stadt – dem historischen und kulturellen Zentrum Wiens.

Die Wohnung vereint die Eleganz eines Wiener Altbaus mit modernen Annehmlichkeiten. Sie betreten die Wohnung durch einen geräumigen Vorraum, der in einen großzügigen Wohn- und Essbereich führt. Zwei gut geschnittene Zimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, während ein stilvolles Badezimmer und ein separates WC zusätzlichen Komfort bieten. Der Balkon erstreckt sich über 6 m² und lädt zum Verweilen ein, während Sie den Blick über den Donaukanal schweifen lassen und die besondere Atmosphäre genießen.

Highlights der Wohnung und Umgebung

Historische Bedeutung: Der 1. Bezirk ist das Herzstück Wiens, geprägt von prächtigen Altbauhäusern und barocken Plätzen.

Grünflächen: Trotz der zentralen Lage bieten der nahe Prater und der Donaukanal zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Entspannung.

Kulturelle Vielfalt: Die Wiener Staatsoper, der Stephansdom und zahlreiche Museen sind nur einen Spaziergang entfernt.

Entwicklung des Schwedenplatzes: Der Schwedenplatz wird im Rahmen einer geplanten Revitalisierung mit mehr Grünflächen und Verkehrsberuhigung noch attraktiver gestaltet.

Verkehrsanbindung: Der 1. Bezirk ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, was eine einfache Mobilität in und um Wien ermöglicht.

Eckdaten

Wohnfläche: 131 m²

Balkon: 6 m²

Zimmer: 3 (optional erweiterbar auf 4 Zimmer)

Aufteilung: Vorraum, Wohn- und Essbereich, Zimmer 1, Badezimmer, Zimmer 2, Abstellraum, WC, Balkon

Lage: 5. Obergeschoss, nach Nord/Osten ausgerichtet

Heizung: Gas

Bodenbelag: Parkett, Feinsteinzeug Marmor

Bauart: Altbau

Ausstattung: Lift, hochwertige Ausstattung, offene Küche

Nutzung: Wohnung sowie als Büro möglich

Monatliche Gesamtmiete: 2.500,-- Euro inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer

Mietvertragserrichtungskosten: 200,-- Euro zzgl. 20% USt

Kaution 3 Bruttomonatsmieten Befristung 3 Jahre

Vermietung per sofort möglich

Diese Wohnung bietet nicht nur einen atemberaubenden Blick über den Donaukanal, sondern entführt Sie in die romantische Stimmung einer Pariser Szene. Der großzügige Balkon, die hochwertige Ausstattung und die Möglichkeit zur individuellen Raumaufteilung machen dieses Zuhause besonders attraktiv. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, ein Stück Wiener Geschichte zu besitzen und in einem der lebendigsten und kulturell reichsten Bezirke der Stadt zu wohnen.

Lage/Location: Franz-Josef-Kai/Schwedenplatz

- U1 Schwedenplatz
- U4 Schwedenplatz
- Vienna Airport Line 2 (stündliche Abfahrt zum/hourly departure Flughafen Wien/Schwechat)
- Straßenbahnlinien 1, 2
- Buslinie 2A

Für weitere Informationen oder Besichtigungstermine steht Ihnen Frau Julia Pauer, BSc, unter der Mobilnummer +43 676 55 33 478 gerne zur Verfügung.

---ENGLISH VERSION---

Danube Canal elegance: Parisian chic in Vienna

Property description

Imagine sitting on your spacious balcony and enjoying the view of the Danube Canal, which gives you the feeling of being on the Seine in Paris. This charming old building apartment with 3 rooms, expandable to 4 rooms, is located in the prestigious 1st district of Vienna, the Innere Stadt - the historical and cultural center of Vienna.

The apartment combines the elegance of an old Viennese building with modern amenities. You enter the apartment through a spacious entrance hall, which leads into a generous living and dining area. Two well-designed rooms offer plenty of space for individual design options, while a stylish bathroom and separate WC provide additional comfort. The balcony extends over 6 m² and invites you to linger while you let your gaze wander over the Danube Canal and enjoy the special atmosphere.

Highlights of the apartment and surrounding area

Historical significance: The 1st district is the heart of Vienna, characterized by magnificent old buildings and baroque squares.

Green spaces: Despite the central location, the nearby Prater and the Danube Canal offer numerous opportunities for recreation and relaxation.

Cultural diversity: The Vienna State Opera, St. Stephen's Cathedral and numerous museums are just a stroll away.

Development of Schwedenplatz: Schwedenplatz will be made even more attractive as part of a planned revitalization with more green spaces and traffic calming.

Transport links: The 1st district has excellent connections to the public transport network, making it easy to get around Vienna.

Monthly total rent: 2,500 euros including operating costs and VAT

Lease contract preparation fee: 200 euros plus 20% VAT

Security deposit: 3 gross monthly rents

Lease term: 3 years

Available for immediate rental

Key data

Living space: 131 m²

Balcony: 6 m²

Rooms: 3 (optionally extendable to 4 rooms)

Layout: entrance hall, living and dining area, room 1, bathroom, room 2, storage room, WC, balcony

Location: 5th floor, facing north/east

Heating: gas

Flooring: parquet, fine stoneware marble

Type of construction: Old building

Equipment: Elevator, high-quality equipment, open kitchen

Use: Also possible as an office

This apartment not only offers a breathtaking view over the Danube Canal, but also transports you into the romantic atmosphere of a Parisian scene. The spacious balcony, the high-quality furnishings and the possibility of individual room layouts make this home particularly attractive. Take advantage of this rare opportunity to own a piece of Viennese history and live in one of the city's most vibrant and culturally rich districts.

For further information or viewing appointments, please contact Ms. Julia Pauer, BSc, on +43 676 55 33 478.

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 <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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