

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



Zimmer 3

**Objektnummer: 1382**

**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 <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 89,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 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





Enjoy Stephansplatz



Apartment 5. Stock



Klimaanlage - Air Conditioning





viason



viason



viason





Kellerabteil - ca. 2,58 m<sup>2</sup>



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

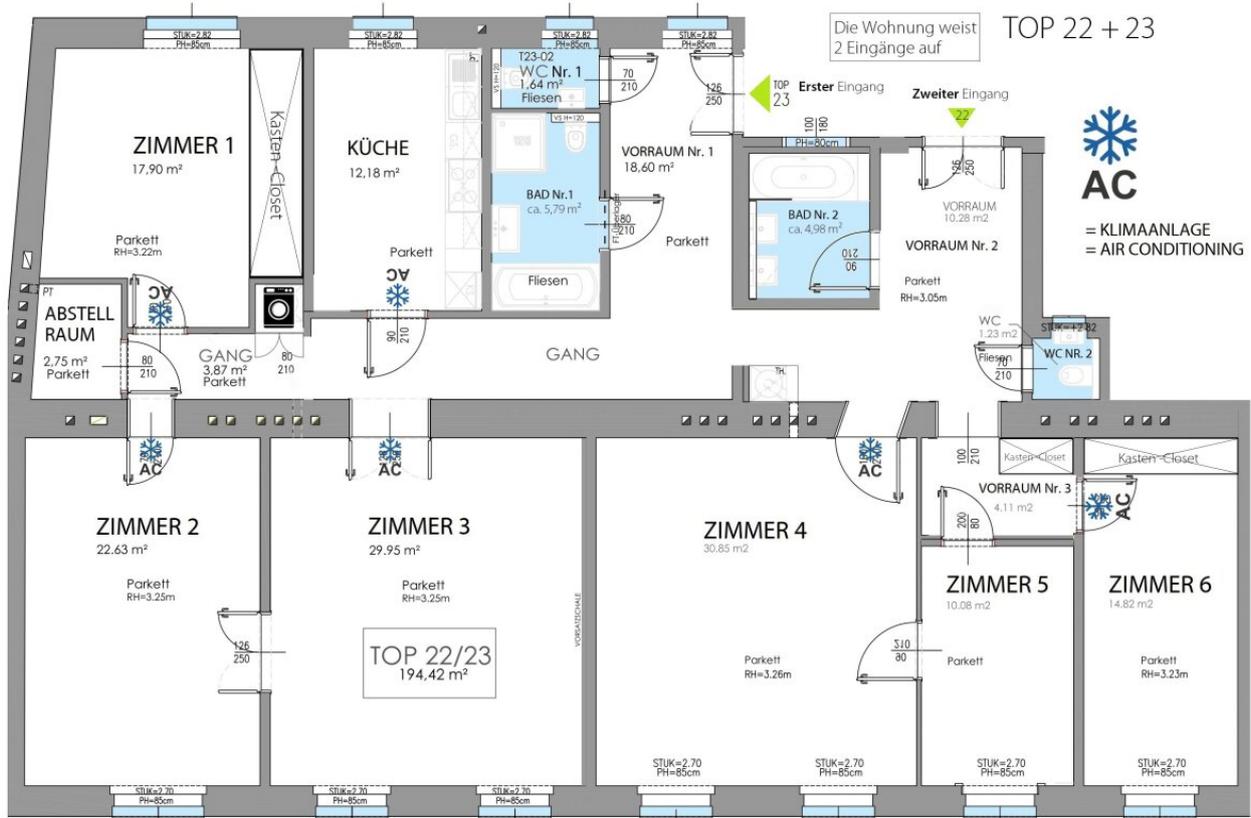
Wir **VERMIETEN** gerne auch Ihre Immobilie!



*Scan me!*

**viason**  
IMMOBILIEN

# Innenhof

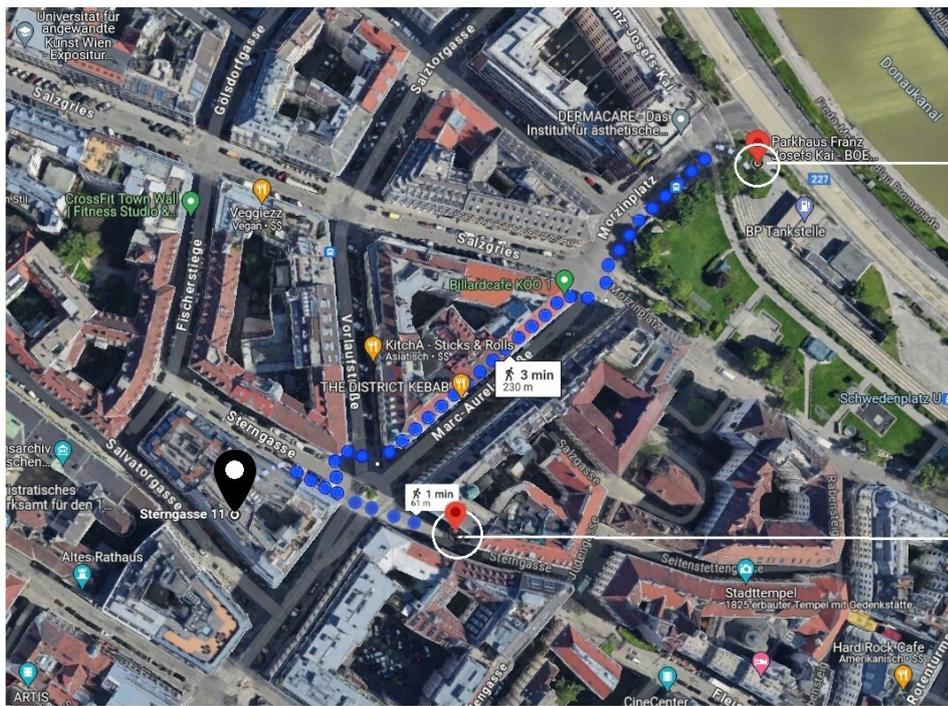


5. STOCK

Salvatorgasse



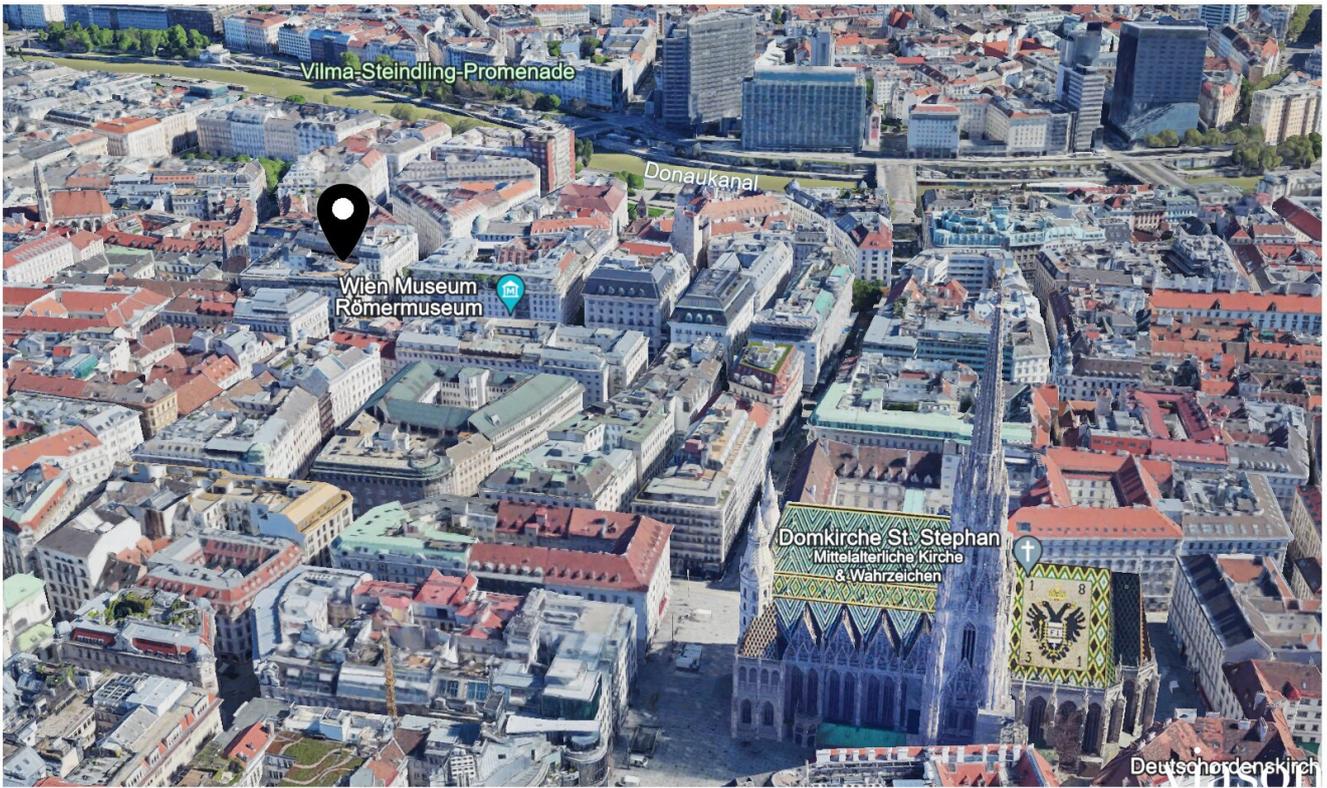
STERNGASSE 11 - 1010 WIEN



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 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>**
- **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

## **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 m<sup>2</sup>**
  
- **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 m<sup>2</sup>
  
- **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
- **Näherholungsgebiete:** 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/m<sup>2</sup>a – **fGEE:** 2,02
- **KLASSE:** C - D

## MONATSMIETE WOHNUNG

- **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