

Generalsanierter Altbautraum! Repräsentative 5-Zimmer-Wohnung direkt am Kohlmarkt



Objektnummer: 82977

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kohlmarkt
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	214,29 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	3
Heizwärmebedarf:	D 104,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,20
Gesamtmiete	5.772,75 €
Kaltmiete (netto)	4.607,24 €
Kaltmiete	5.247,96 €
Betriebskosten:	640,72 €
USt.:	524,79 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Egon-Adrian Toth, B.A.

EHL Wohnen GmbH





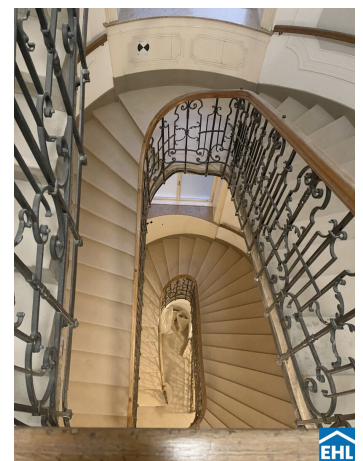


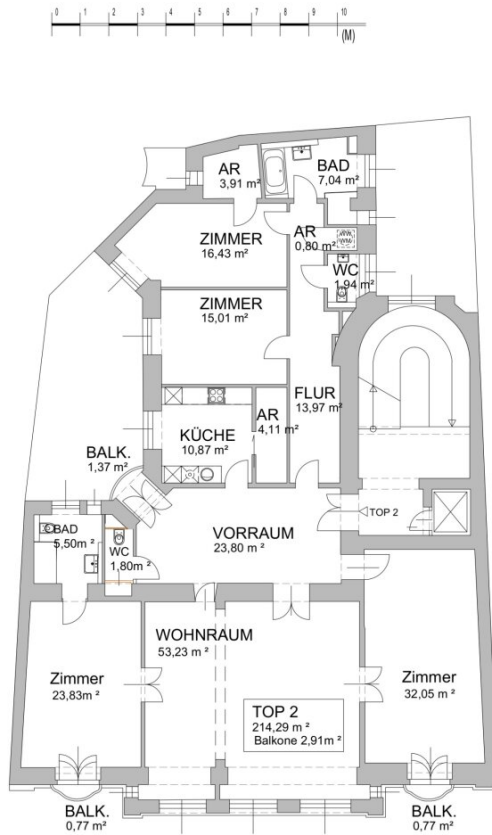










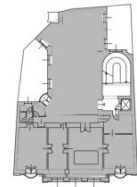


KOHLMARKT 3
1010 WIEN

OBJEKTNUMMER 1205

GRUNDRISS 1.OG
TOP 2
VERR.NR.: 101

NUTZFL.: 214,29 M²
Balkone : 2,91 M²



Änderungen vorbehalten
Naturmaße nehmen

Datum: 2024-12-16

gez.: TL freigegeben:



Mitglied des
immobilienring.at

Objektbeschreibung

Generalsanierter Altbautraum! Repräsentative 5-Zimmer-Wohnung direkt am Kohlmarkt

An einer der exklusivsten Adresse Wiens, am begehrten Kohlmarkt, erwartet Sie eine außergewöhnliche 5-Zimmer-Wohnung in Bestlage. Die zentrale Lage bietet direkten Zugang zu einer Vielzahl an erstklassigen Restaurants, Boutiquen und kulturellen Highlights der Stadt – ein wahrer Traum für urbane Genießer. In unmittelbarer Nähe finden sich nicht nur historische Sehenswürdigkeiten, sondern auch hervorragende Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr, die den gesamten Raum Wien bequem erreichbar machen.

Diese exklusive, ca. 215 m² große Wohnung im Erstbezug nach aufwendiger Sanierung verbindet Wiener Altbaucharme mit modernstem Wohnkomfort. Der Altbau begeistert durch hohe Decken, prachtvolle Flügeltüren und feine Stuckverzierungen, die jedem Raum einen unverwechselbaren Charakter verleihen und gleichzeitig ein Gefühl von Eleganz schaffen.

Raumaufteilung:

Die Wohnung umfasst insgesamt fünf großzügige Zimmer, die individuell genutzt werden können. Die lichtdurchfluteten Räume bieten eine perfekte Kombination aus modernen Annehmlichkeiten und klassischem Stil.

- **Großzügiger Wohnbereich:** Der offene, lichtdurchflutete Wohnbereich mit historischem Charme und modernen Akzenten eignet sich perfekt für gehobenes Wohnen und Empfangen von Gästen.
- **Schlafzimmer:** Ruhig gelegene Schlafzimmer (Innenhoflage) bieten einen Rückzugsort für Entspannung.
- **Bäder & WCs:** Zwei luxuriöse Badezimmer mit edlen Armaturen und modernster Ausstattung.
- **Küche:** Die moderne, hochwertige Küche ist bestens ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein.

Ausstattung:

- Erstbezug nach umfassender Sanierung
- Klimaanlage für angenehme Raumtemperaturen zu jeder Jahreszeit
- Edler Parkettboden und hohe Decken für ein außergewöhnliches Raumgefühl
- Historische Flügeltüren und Stuckverzierungen für den klassischen Wiener Altbaucharme
- Moderne, top-ausgestattete Bäder
- voll ausgestattete Küche mit Marken-Geräten
- Gäste WC
- Parkettböden in den Wohnräumen
- Kellerabteil vorhanden
- Lift im Haus

Öffentliche Verkehrsmittel

Ubahn U3 "Herrengasse" und "Stephansplatz"

Buslinien 1A, 2A, 3A,

Straßenbahnlinien 1, 71, D

zzgl. Heizung EUR 364,29 + USt. EUR 72,86 = Brutto EUR 437,15

zzgl. Kühlung EUR 214,29 + USt. EUR 21,43 = Brutto EUR 235,72

Befristung: unbefristet, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Nebenkosten:

3 BMM Kautions

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <750m

Universität <250m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m



Straßenbahn <750m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





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.