Exklusiv sanierter Altbau nähe Oper

Wohnesszimmer

Objektnummer: 5045/788

Eine Immobilie von Katrin Erhart Real Estate & Property e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	121,75 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 126,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,92
Gesamtmiete	3.200,00 €
Kaltmiete (netto)	2.598,83 €
Kaltmiete	2.909,09 €
Betriebskosten:	263,38 €
USt.:	290,91 €

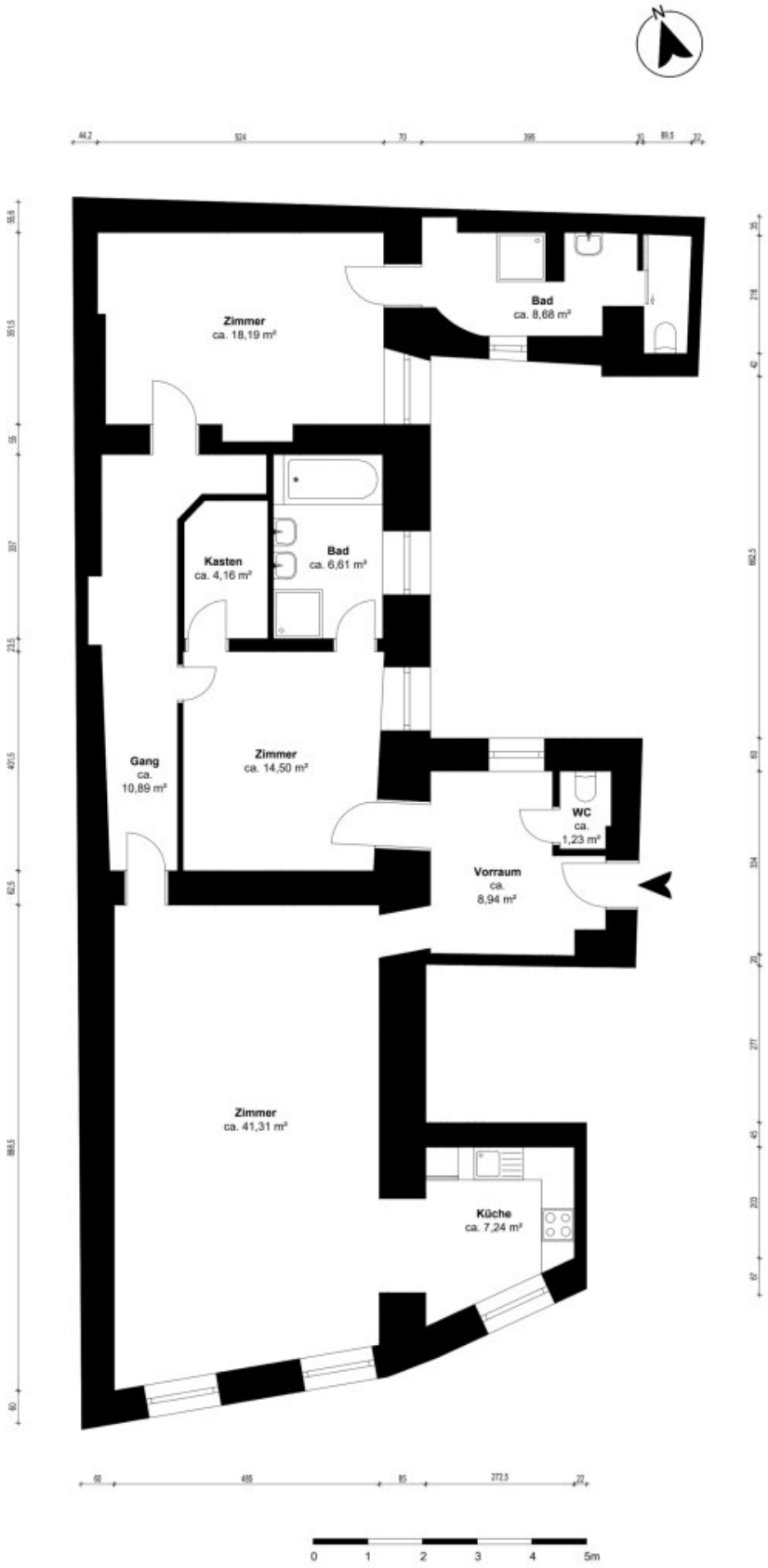
Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Katrin Erhart

Katrin Erhart Real Estate & Property e.U.
Maria-Theresien-Straße 19 / 22
1090 Wien


Zimmer
ca. 18,19 m²
Bad
ca. 8,68 m²
Kasten
ca. 4,16 m²
Bad
ca. 6,61 m²
Gang
ca.
10,89 m²
Zimmer
ca. 14,50 m²
WC
ca.
1,23 m²
Vorraum
ca.
8,94 m²
Zimmer
ca. 41,31 m²
Küche
ca. 7,24 m²
0
1
2
3
4
5m

Objektbeschreibung

Die repräsentable Altbauwohnung liegt im 2. Liftstock eines traumhaft sanierten Biedermeierhauses in der Walfischgasse nur wenige Schritte von der Oper entfernt. Die high-end Ausstattung, welche von einer renommierten Innenausstatterin designt wurde, bietet neben maßgefertigten Tischlereinbauten, Klimatiserung, einem durchdachten Lichtkonzept noch eine Tischlereinbauküche mit Miele Geräten. Beeindruckend ist auch die Raumhöhe. Beide Schlafzimmer befinden sich hofseitig und sind daher absolut ruhig gelegen.

Aufteilung:

- Vorraum mit Garderobenbereich und Fenster in den Innenhof
- Gäste-WC
- Wohnesszimmer mit ca. 42m2
- halboffene Küche im Anschluss an das Wohnesszimmer
- Gang mit Einbauschränken (innen beleuchtet)
- 1. Schlafzimmer mit angeschlossenem begehbarem Schrankraum und
- ensuite Badezimmer mit Wanne und Doppelwaschtisch und Dusche
- 2. Schlafzimmer großer Schrankwand (innen beleuchtet) und dem ensuite Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und abgetrenntem WC

Ausstattung:

- Klimageräte in allen Zimmern
- Hochwertige Einbauküche mit Mielegeräten

- Vollholzparkett Eiche geölt
- Lichtkonzept Studio Jungel Schmid
- gemauerter Safe

Lage: Exzellent! Wenige Schritte zur Oper, dem Hotel Sacher, der Kärntnerstraße und der Parkgarage Oper, öffentliche Anbindung an sämtliche Ringstrassenbahnen sowie U 1,2 und 4, Autobus 2A

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
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