

## Hochwertig sanierter Altbau nahe Oper - Air Con



Raum mit offener Küche

**Objektnummer: 5045/789**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	87,57 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 126,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,92
<b>Gesamtmiete</b>	1.950,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.637,49 €
<b>Kaltmiete</b>	1.772,73 €
<b>Betriebskosten:</b>	135,24 €
<b>USt.:</b>	177,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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











## Objektbeschreibung

Die repräsentable Altbauwohnung liegt im 1. Liftstock eines traumhaft sanierten Biedermeierhauses in der Walfischgasse nur wenige Schritte von der Oper entfernt. Die hochwertige Ausstattung bietet maßgefertigte Tischlereinbauten (Küche, Schrankraum, Garderobe im Vorraum) sowie Klimatisierung mittels Deckenkühlung

### Aufteilung:

- Vorraum mit Garderobenbereich
- Gäste-WC
- Wohnesszimmer mit ca. 40m<sup>2</sup> mit offener Küche
- Schlafzimmer mit angeschlossenem begehbarem Schrankraum
- ensuite Badezimmer mit Wanne und Doppelwaschtisch, Dusche und abgetrenntem WC
- kleiner Abstellraum mit Anschluss für eine Waschmaschine

### Ausstattung:

- Klimadecken
- Einbauküche mit Mielegeräten
- Vollholzparkett Eiche
- gemauerter Safe

- eingerichteter Schrankraum

**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