

## Stilvolles Wohnen in exklusiven Etagenwohnungen in Toplage am Schwarzenbergplatz



**Objektnummer: 19440**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gußhausstraße 3
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	169,18 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 101,05 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	4.166,57 €
Kaltmiete (netto)	3.278,53 €
Kaltmiete	3.787,79 €
Betriebskosten:	509,26 €
USt.:	378,78 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Leo Idinger**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10









## Objektbeschreibung

### Stilvolles Wohnen in exklusiven Etagenwohnungen in Toplage am Schwarzenbergplatz

Das Objekt befindet sich im Botschaftsviertel des 4. Wiener Gemeindebezirks Wieden und besticht durch seine Lage direkt am Schwarzenbergplatz. Es wurde aufwendig erneuert und entspricht mit seinem repräsentativen Foyer, großzügigen Grundrissen und schönen Raumhöhen (bis 3,45 Meter) den höchsten Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen.

Besonders hervorzuheben ist die für Wiener Gründerzeithäuser seltene Kombination aus vollständig barrierefreiem Zugang, Tiefgarage, Freifläche, höchster Gebäudesicherheit, moderner Raumeinteilung und Ausstattung einerseits und historischer Opulenz andererseits.

In unmittelbarer Nähe befinden sich das Schloss Belvedere mit seiner öffentlichen Parkanlage, der Karlsplatz und Bildungseinrichtungen wie das geschichtsträchtige Theresianum und die TU Wien. Zentrale Einrichtungen des Kulturlebens (Staatsoper, Musikverein, Konzerthaus, Akademietheater) sind in wenigen Gehminuten zu erreichen. Der Wiener Naschmarkt im historischen Freihausviertel und der Stadtpark sind ebenfalls fußläufig zu erreichen. Eine erstklassige und abwechslungsreiche Gastronomie und eine optimale Nahversorgung („Spar“, „Billa“, Ringstraßengalerie, Kärntner Straße) runden das lokale Angebot ab. Eine ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist durch die Station „Karlsplatz“ und die in unmittelbarer Nähe liegende Straßenbahnhaltestelle zum neuen Hauptbahnhof gegeben. Ein Taxistandplatz befindet sich neben dem Haus. Die Süd-, West- und Ostautobahn sind sehr gut erreichbar.

### Ausstattung:

- Massive Sicherheitseingangstüren nach historischem Vorbild
- Doppelflügeltüren und Tapetentüren mit klassischen Messingbeschlägen
- Hochwertige Fischgrätparkettböden (Eiche) und Terrassendielen (Bangkirai)
- Stilvolle Heizkörperverkleidungen

- Teilweise historische Wandverkleidungen in den straßenseitigen Erkern
- Historische Kastenfenster mit Isolierglasebene und Innenjalousien straßenseitig
- Isolierglasfenster und –fenstertüren aus Holz mit Drehkippschlägen hofseitig
- Deckenbündige Vorhangschienen in den hofseitigen Schlafräumen
- Moderne, großzügige und voll ausgestattete Küchen
- Hochwertige Einbaugarderobenschränke
- Waschtischunterbauten
- Zentralheizung über Fernwärme
- Raumweise regulierbare Klimatisierung
- Elektrische Zusatzfußbodenheizung in den Badezimmern
- Video-Gegensprechanlage, Alarmanlage und Wandsafe
- Haus-Satelliten-Anlage mit mehreren Anschlüssen in jeder Wohnung
- Hochwertige Armaturen (Hansgrohe), Keramik (Duravit) und exklusives Feinsteinzeug (Eiffelgres) in den Nassräumen

Die verfügbare Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und erstreckt sich über eine großzügige Wohnfläche von ca. 169 m<sup>2</sup>. Sie umfasst einen einladenden Wohnbereich mit angrenzender Küche, vier separat begehbare Schlafzimmer, eine separate Toilette sowie zwei

Badezimmer – eines mit Dusche und eines mit Badewanne. Zudem stehen ein Vorraum und ein praktischer Abstellraum zur Verfügung. Besonders beeindruckend ist der klassische Charme der Wohnung, der sich in den hohen Räumen mit eleganten Flügeltüren und stilvollen Stuckdecken widerspiegelt. Abgerundet wird dieses exklusive Wohnangebot durch zwei Balkone – sowohl hof- als auch straßenseitig – die zusätzlichen Freiraum bieten.

**Stellplatz:** Ein Stellplatz ist für € 473,46 brutto verfügbar.

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

zzgl. Heizkosten € 164,87 netto + 32,97 Ust = € 197,84 brutto

zzgl. Klimakosten € 119,81 netto + 11,98 Ust = € 131,79 brutto

Warmwasser wird nach Verbrauch abgerechnet.

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht. 3 Monate Kündigungsfrist

### **Energiekennzahl:**

Ein Energieausweis gemäß EAVG wurde von den Vermietern der angebotenen Objekte noch nicht vorgelegt. Gemäß §5 EAVG gilt bei Nichtvorlage zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

### **Nebenkosten:**

3 BMM Kautio, Vertragserrichtungskosten

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 <200m

Apotheke <425m  
Klinik <325m  
Krankenhaus <1.200m

**Kinder & Schulen**

Schule <400m  
Kindergarten <125m  
Universität <250m  
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <200m  
Bäckerei <275m  
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <325m  
Polizei <400m

**Verkehr**

Bus <100m  
U-Bahn <175m  
Straßenbahn <75m  
Bahnhof <350m  
Autobahnanschluss <2.750m

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.