Luxus-Erstbezug für Familien oder Expats - nahe Argentinierstraße/ Karlsplatz I 214 m² I 6-7 Zimmer & 3 Bäder

📍 1040 Wien, Nähe: Favoritenstraße, Argentinierstraße, Theresianum

€ 4.995,20 /Monat







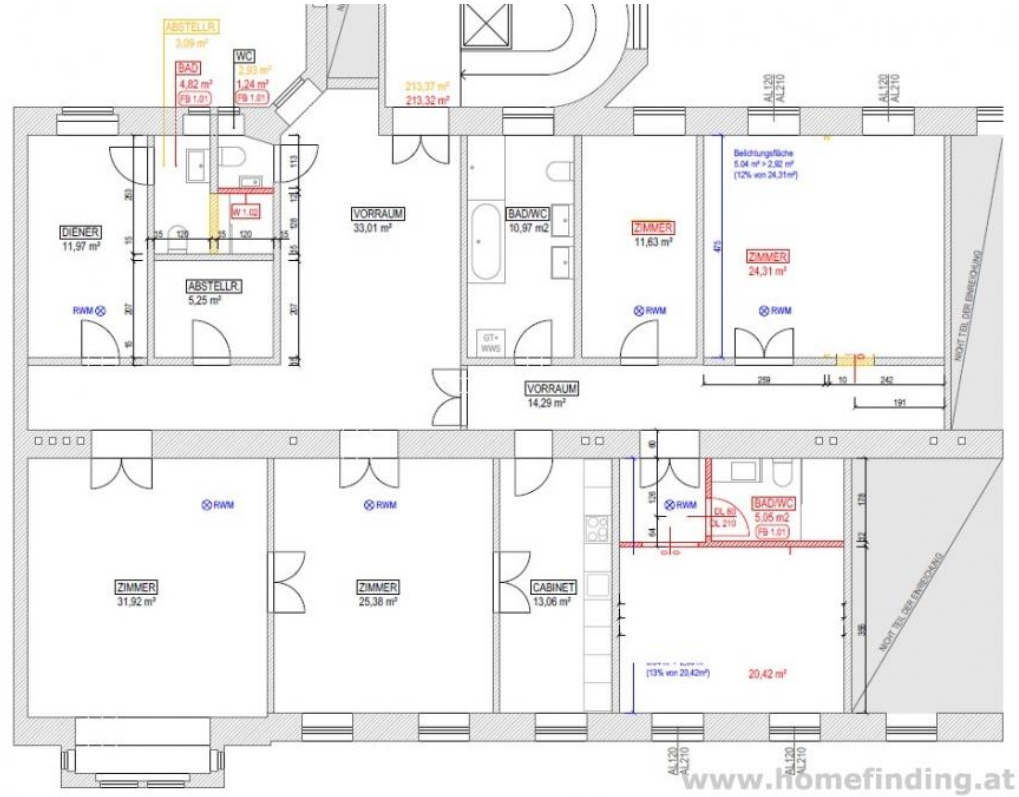








Pläne


ABSTELLR.
3,09 m²
WC
2,33 m²
BAD
4,82 m²
1,24 m²
213,37 m²
213,32 m²
DIENER
11,97 m²
VORRAUM
33,01 m²
BAD/WC
10,97 m2
ZIMMER
11,63 m²
ZIMMER
24,31 m²
ABSTELLR.
5,25 m²
VORRAUM
14,29 m²
ZIMMER
31,92 m²
ZIMMER
25,38 m²
CABINET
13,06 m²
BAD/WC
5,05 m2
20,42 m²
www.homefinding.at

Zur Immobilie

Diese großzügige Altbauwohnung in zentraler Lage des 4. Bezirks nahe dem Theresianum wurde komplett saniert und wird als Erstbezug vermietet.

OBJEKT + RAUMAUFTEILUNG
Der Wiener Charme wurde mit hohen Räumen, Fischgrätparkett und Flügeltüren erhalten. Die Immobilie eignet sich mit ihren ca 214m² Wohnfläche als Expat Flat, repräsentativer Familiensitz oder für anspruchsvolle Paare, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten. Die durchdachte Raumaufteilung bietet maximale Flexibilität, das große Esszimmer und Wohnzimmer sind das Herzstück der Wohnung.

•Entree
•großzügiges Wohnzimmer
•helles, geräumiges Esszimmer
•separate Küche mit Tageslicht
•Master-Schlafzimmer mit En-Suite-Bad (Dusche, WC)
•zweites XXL-Schlafzimmer, das bei Bedarf flexibel in zwei separate Räume geteilt werden kann
•ein gemütliches, kleineres Schlafzimmer (Büro/ Kinderzimmer)
•zweites Badezimmer mit Tageslicht (Wanne, Dusche, WC)
•viertes Schlafzimmer mit En-Suite-Bad (Dusche, WC)
•separates Gäste-WC
•praktischer Abstellraum

AUSSTATTUNG + HIGHLIGHTS
•Erstbezug nach Sanierung
•hochwertige Parkett-und Fliesenböden
•Flügeltüren
•hohe, helle Räume
•Lift
•alle Zimmer sind zentral begehbar
•Ein Garagenplatz kann separat angemietet werden

->Video-Tour: https://youtu.be/iQeAhbAf848

LAGE + INFRASTRUKTUR + ÖFFIS
Die Wohnung überzeugt durch ihre zentrale und ruhige Spitzenlage (Einbahnstraße) in Gehdistanz zum Karlsplatz und der Wiener Staatsoper. Gastronomie, Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie der Wiener Naschmarkt liegen nur wenige Schritte entfernt. Durch die unmittelbare Nähe zu U-Bahn-Knotenpunkten genießen Sie eine perfekte Infrastruktur.

•U-Bahn: U1, U2 und U4
•Straßenbahn: D

KONDITIONEN + RECHTLICHES
• Gesamtmiete: € 4.995,20 inkl BK, inkl MwSt
• Kaution: € 15.000,00
• Befristung: 5 Jahre
• beziehbar: ab sofort
• HWB: D/116,5
• Der Makler vertritt ausschließlich den Vermieter (Bestellerpinzip). Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Allgemeines

Objektnummer	11755
Immobilientyp	Wohnung

Kosten

Nettomiete	€ 3.990,-
Bruttomiete	€ 4389
Betriebskosten brutto	€ 606.2
Gesamtmiete	€ 4.995,20
Kaution	€ 15000

Basisdaten

Wohnfläche	214.55m^2
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Bad	3
WC	4
Alter	Altbau
Zustand	sehr gut
Verfügbar ab	sofort
Vertragsart	befristet

Ausstattung

Heizungsart	Etagenheizung
Boden	Parkettboden
Parken	--
Küche	ja
Lift	ja

Angaben zum Energieausweis

HWB (kwh/m^2/Jahr)	116.5
HWB Energieklasse	D
f_{GEE}	2.10
f_{GEE} Energieklasse	D

Lage

Verkehrsanbindung	U1, U2, U4, D

Nähe	Favoritenstraße, Argentinierstraße, Theresianum