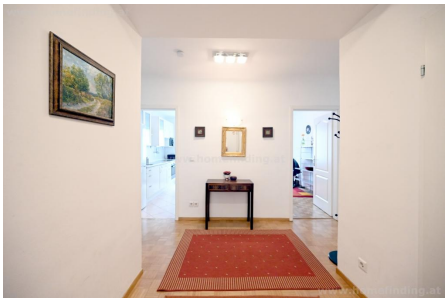
# Expat Flat / Möblierte 3-Zimmer-Wohnung in Top-Citylage nahe der Wiener Staatsoper (1010 Wien)

📍 1010 Wien, Nähe: Kärntner Straße, Oper

## € 1.850,- /Monat







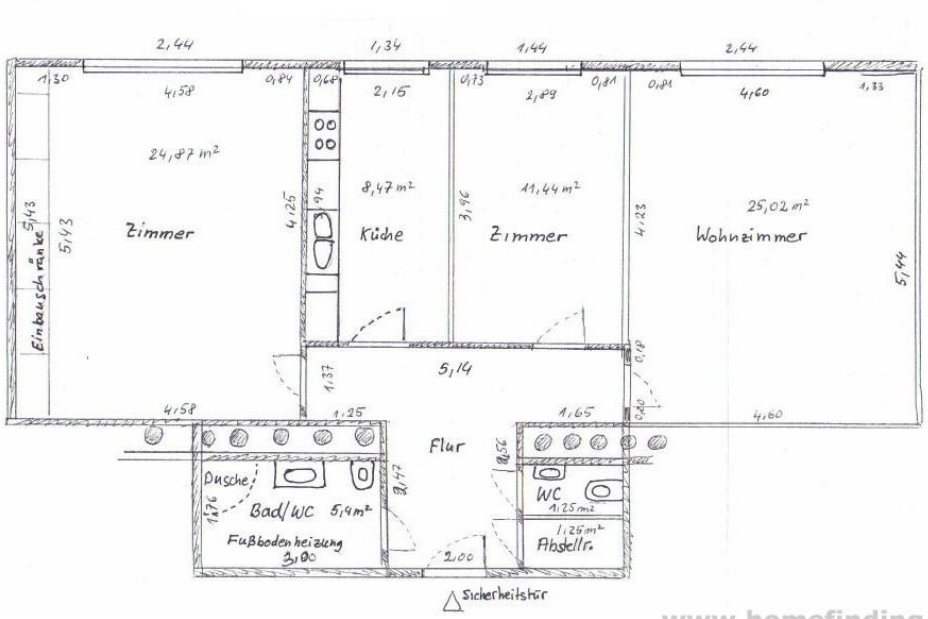








## Pläne


2,44
1,34
1,44
2,44
1,30
4,58
0,84
0,67
2,15
0,73
2,09
0,81
0,81
4,60
1,33
24,87 m²
Zimmer
8,47 m²
Küche
11,44 m²
Zimmer
25,02 m²
Wohnzimmer
Einbauschränke
5,43
5,43
4,25
1,94
3,96
4,23
5,44
5,14
1,37
0,40
0,40
4,58
1,25
1,65
4,60
Flur
0,56
3,47
Dusche
1,76
Bad/WC 5,4m²
Fußbodenheizung
3,80
WC
1,25m²
1,25m²
Abstellr.
2,00
Sicherheitstür
www.homefinding.at

# Zur Immobilie

Diese repräsentative, voll möblierte Mietwohnung im Ausmaß von 93 m² befindet sich im 3. Stock (mit Personenaufzug) eines gepflegten Neubaus in absoluter Bestlage des 1. Bezirks, in unmittelbarer Nähe zur Kärntner Straße/ Oper und dem Karlsplatz.

Das Objekt eignet sich ideal für Expats, Diplomaten oder Business-Professionals, die ein bezugsfertiges, zentrales Zuhause in Wien suchen.

RAUMAUFTEILUNG + HIGHLIGHTS:
• Perfekter Grundriss: Die Wohnung verfügt über 3 zentral begehbare Zimmer, darunter ein geräumiges Wohn-Esszimmer, ein großes Schlafzimmer mit praktischem Einbaukasten sowie ein separates Arbeits- oder Gästezimmer.
• Küche: Separate Küche mit Fenster, ausgestattet mit allen Geräten und Kochutensilien.
• Modernes Duschbad mit WC und Fußbodenheizung
• ein zweites separates WCs.
• ein praktischer Abstellraum

AUSSTATTUNG
• Ausstattung: Parkett- und Fliesenböden, geschmackvolle Möblierung.
• Lift
• Waschmaschine
• Küche mit allen Geräten, Geschirr und Kochutensilien
• Gas-Etagenheizung (Gasetagenheizung)

LAGE & INFRASTRUKTUR:
• Öffentliche Verkehrsmittel: Der Verkehrsknotenpunkt Karlsplatz (U-Bahn-Linien U1, U4) sowie die Straßenbahnlinien (1, 2, D, 71) und Autobusse sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Schnelle Anbindung an den Hauptbahnhof Wien.
• Nahversorgung: Erstklassige Restaurants, Wiener Cafés, Supermärkte, Apotheken und Kultureinrichtungen befinden sich direkt in der Nachbarschaft.

KONDITIONEN & RECHTLICHES:
• Gesamtmiete: € 1.850,00 pro Monat (Miete inkl. Betriebskosten, inkl. MwSt., inkl. Möblierung).
• Kaution: 3 Bruttomonatsmieten (BMM)
• Befristung: 5 Jahre
• Beziehbar ab: Sofort
• Der Makler vertritt ausschließlich den Vermieter (Bestellerprinzip). Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Vermieter.

# Allgemeines

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 733 |
| Immobilientyp | Wohnung |

# Kosten

| | |
|---|---|
| Gesamtmiete | € 1.850,- |

# Basisdaten

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 93m$^2$ |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Bad | 1 |
| WC | 2 |
| Alter | Neubau |
| Zustand | sehr gut |
| Verfügbar ab | sofort |
| Vertragsart | befristet |

# Ausstattung

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Etagenheizung |
| Möbliert | ja |
| Boden | Parkettboden |
| Parken | -- |
| Küche | ja |
| Waschmaschine | ja |
| Lift | ja |
| Kabelfernsehen | ja |

# Angaben zum Energieausweis

| | |
|---|---|
| HWB (kwh/m$^2$/Jahr) | 83.3 |
| HWB Energieklasse | C |
| $f_{GEE}$ | 1.72 |
| $f_{GEE}$ Energieklasse | C |

# Lage

| | |
|---|---|
| Verkehrsanbindung | U1, U4, Straßenbahnen |
| Nähe | Kärntner Straße, Oper |