

**nahe Oper: 3 Zimmer-DG-Wohnung mit 2 hofseitigen  
Terrassen**



**Objektnummer: 25531**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Adresse                       | Walfischgasse                           |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1010 Wien                               |
| Zustand:                      | Gepflegt                                |
| Alter:                        | Altbau                                  |
| Wohnfläche:                   | 137,88 m <sup>2</sup>                   |
| Zimmer:                       | 3,50                                    |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 2                                       |
| Terrassen:                    | 2                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 98,72 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>D</b> 1,99                           |
| Gesamtmiete                   | 2.959,12 €                              |
| Kaltmiete (netto)             | 2.350,00 €                              |
| Kaltmiete                     | 2.690,11 €                              |
| Betriebskosten:               | 294,00 €                                |
| USt.:                         | 269,01 €                                |
| Provisionsangabe:             |   |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Philipp Renner**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

















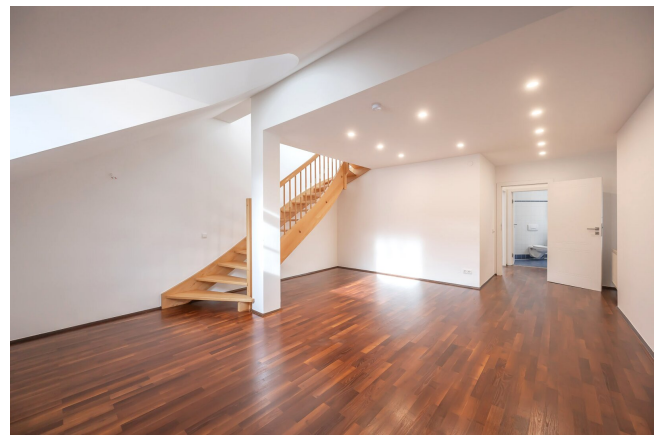












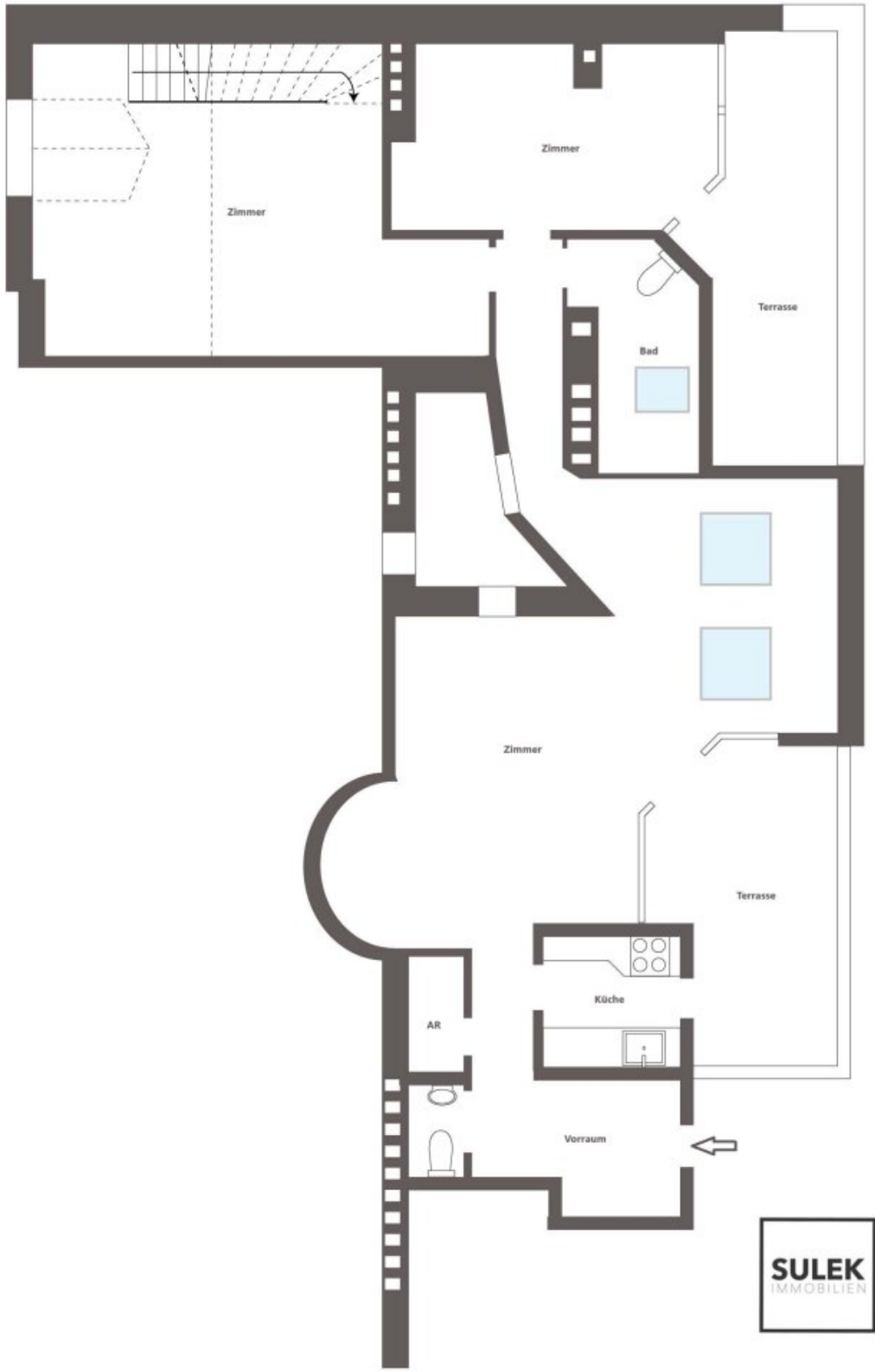




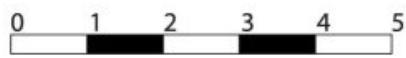
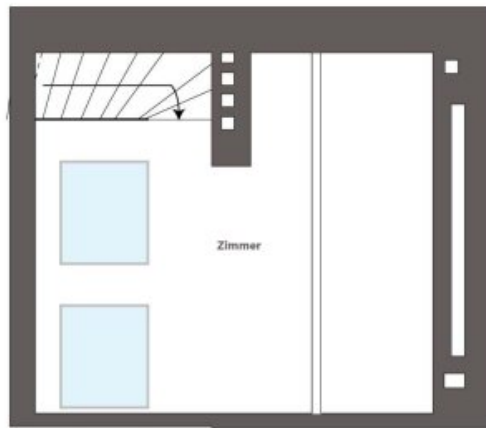








**SULEK**  
IMMOBILIEN





# Objektbeschreibung

**Werte InteressentInnen!**

**Bitte füllen Sie verpflichtend das Formular unter folgendem [Link](#) aus, sofern Sie eine Besichtigung wünschen: (Walfischgasse 15, 1010 Wien / Philipp Renner, M.A. auswählen!).**

**Herzlichen Dank!**

\*\*\*\*\*

## **Wohnung.**

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss (nicht barrierefrei // Lift geht bis in das vorletzte Stockwerk) eines traditionellen Wiener Zinshauses in bester Innenstadt-Lage und besticht durch den gepflegten Zustand, sowie hohe Räume, 2 Terrassen, separate Küche, usw. .

Es stehen folgende Räumlichkeiten zur Verfügung:

- Vorraum
- Wohn- und Esszimmer (mit verbauter Rundbank)
- separate Küche
- 2 Schlafzimmer (eines davon sehr großzügig geschnitten mit Galerieebene als Büro oder Schrankraum)
- 2 hofseitige Terrassen
- Badezimmer mit Wanne, Dusche, Waschbecken, Spiegelschrank, WC,
- separate Toilette
- Abstellraum

Über den Vorraum erreichen Sie das offen gestaltete Wohn- und Esszimmer mit toller Raumhöhe und Zugang zur ersten Terrasse. Ebenfalls vom Vorraum aus sind die Küche, ein separates WC und der praktische Abstellraum zu betreten. Über den Wohn- und Essbereich gelangen Sie zu den Schlafzimmern, eines davon mit eigener Terrasse und eines mit Galerie-Ebene die unterschiedliche Nutzung zulässt (Büro, Schrankraum, etc.).

Die Böden in den Wohnräumen wurde soeben frisch geschliffen und versiegelt, sowie die gesamte Wohnung neu ausgemalt. Die Strom- und Gas-Kosten werden über den Energieanbieter verbrauchsabhängig verrechnet und sind nicht in der Miete inkludiert.

## **Lage.**

Das Objekt befindet sich in einer sehr zentralen Lage Wiens - direkt in der Innenstadt, nur wenige Schritte von der Wiener Staatsoper entfernt und perfekt angebunden dank der nahegelegenen U-Bahn Station Karlsplatz (U1 und U4, 270m, 4 Gehminuten). Fußläufig erreichen Sie in nur wenigen Minuten auch die Haltestellen der Straßenbahnlinien 1, 2, 62, 71, D, der Wiener Lokalbahn und diverser (Nacht-)Buslinien.

In unmittelbarer Umkreis befinden sich unter anderem mehrere Supermärkte (z.B. Billa - 210m, Spar Gourmet - 270m, ein Drogeriemarkt (z.B. Bipa - 220m), eine Apotheke und zahlreiche Lokale/Restaurants, z.B. das bekannte Café Mozart, Hotel Sacher etc. - die Lage lässt keine Wünsche offen. Einmal ums Eck befindet sich weiters der Eingang zu den Ringstrassen-Galerien, in welchen insgesamt über 44 Geschäfte und 6 Gastronomielokale situiert sind.

**Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über den im Text angeführten [Link](#).**

\*\*\*\*\*

*Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Weiters weisen wir auf ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis hin. Festgehalten wird, dass unser Maklerunternehmen gem. § 17 MaklerG einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter.*

*Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.*

\*\*\*\*\*

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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <750m  
Universität <250m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**



Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <250m

**Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap