

## **Traumhafte Altbauwohnung mit 6 Zimmern direkt am Schottenring**



**Objektnummer: 82969**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schottenring
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	231,77 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 61,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,66
Gesamtmiete	5.553,15 €
Kaltemiete (netto)	4.640,00 €
Kaltemiete	5.048,32 €
Betriebskosten:	408,32 €
USt.:	504,83 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Egon-Adrian Toth, B.A.**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien





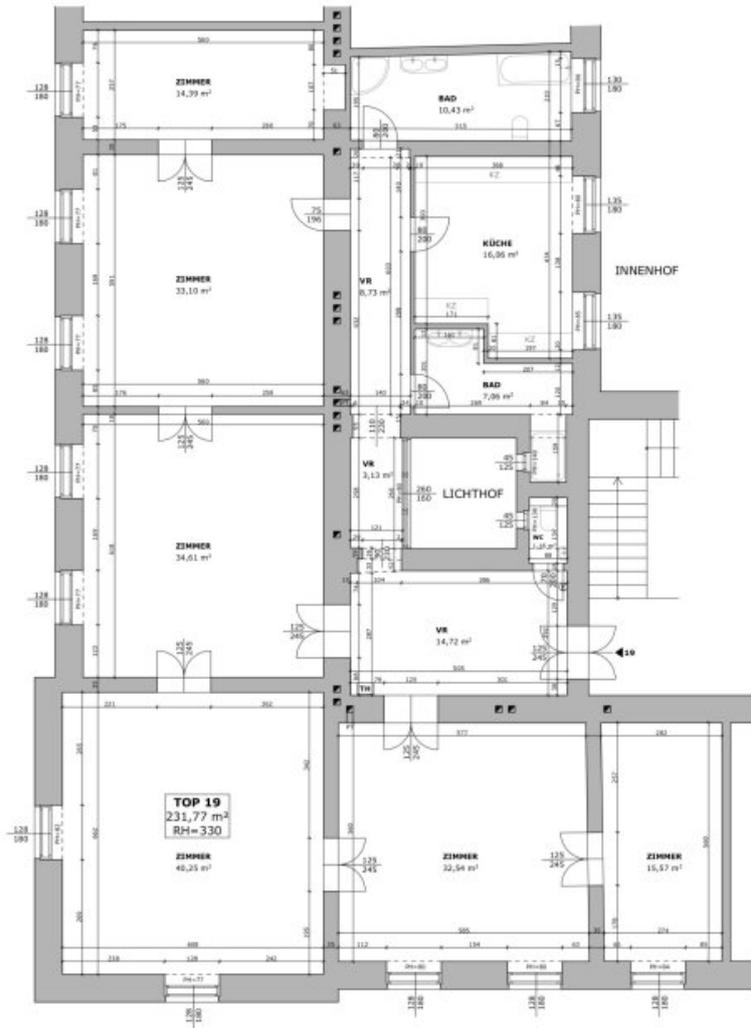








BORSEGASSE



MARIA THERESIENSTRASSE

GRUNDRISS M 1:100  
4.OBERGESCHOSS, TOP 19



 www.cadoffice.at	<b>BESTANDSPLAN</b>		
	projekt:	1010 Wien, Maria Theresienstraße 18	
	planinhalt:	Grundriss 4. Obergeschoss, Top 19	
	plannummer:	073_022_BE_100_00	
	maßstab:	1:100	
		planformat:	A3

Empfänger	Datum	
HV AREALIS	06.11.2017	Wir übernehmen ausschließlich die Haftung für die richtige Aufnahme der vor Ort ersichtlichen Kaminröhren und Einmündungen. (Kernzeichnung als PT oder EM im Plan) Alle weiteren eingetragenen Kamme wurden von AG zur Verfügung gestellt, Kernsplänen in den Bestandsplan übernommen. Hierfür wird vom Ersteller keine Haftung auf Richtigkeit der Lage der Kamme übernommen. Bei Unklarheiten über Dimensionen und Leitungsführung wird empfohlen unabhängig von unseren Bestandsplänen ein Rauchfangkehrerbeleg zur Klärung einzuholen.



# Objektbeschreibung

## Traumhafte Altbauwohnung mit 6 Zimmern direkt am Schottenring

Direkt an der Ringstraße, Wiens Prachtstraße und bei der Börse, liegt dieses traumhafte Palais, welches majestätischen Charme und historische Eleganz ausstrahlt. Mit seiner beeindruckenden Architektur und den kunstvollen Details ist es ein wahres Schmuckstück der Wiener Gründerzeit. In wenigen Gehminuten erreicht man zahlreiche Sehenswürdigkeiten, Museen und die Universität Wien. Aber auch alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, zahlreiche Cafés und Restaurants sind fußläufig erreichbar. Die Lage an der Ringstraße garantiert eine ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung.

Das Innere des Palais wurde mit viel Liebe zum Detail restauriert, sodass historische Akzente in modernem Komfort verschmelzen. Die Kombination aus zeitloser Eleganz und zeitgemäßen Annehmlichkeiten macht dieses Gründerzeithaus zu einem einzigartigen Zuhause für Liebhaber der Wiener Architektur und Kultur.

Die Wohnung selbst liegt im 4. Liftstock, verfügt über sechs Zimmer die durch einem offenen, lichtdurchfluteten Grundriss miteinander verbunden sind. Das Altbaujuwel teilt sich wie folgt auf: Einen großzügigen Wohnraum mit Flügeltüren, eine separate Küche, drei geräumige Zimmer, zwei Kabinette, ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und WC, ein weiteres Badezimmer mit Dusche und Doppelwaschbecken, ein separates WC und einen Vorraum.

Besonders hervorzuheben sind die klassischen Wiener Stilaltbauelemente, die jedem Raum einen imperialen Flair verleihen. Die Flügeltüren und die Raumhöhen kombiniert mit den prächtigen Parkettböden, sorgen für ein stimmiges und hochwertiges Ambiente.

### Die Wohnung ist wie folgt ausgestattet:

- Vollausgestattete Küche mit allen Geräten
- ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und WC
- ein Badezimmer mit Dusche und Doppelwaschbecken
- ein separates WC
- Fischgrätparkett in den Wohnräumen
- Fliesen in den Nassräumen
- Kellerabteil
- Aufzug

Die Wohnung ist nicht barrierefrei.

zzgl. Heizkosten € 197,20 netto + 39,44 Ust = € 236,64 brutto

Fernwärme wird aktuell eingeleitet, dementsprechend sind die Betriebskosten ein Richtwert.

## **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U-Bahn U2, U4 "Schottenring" und "Schottentor"  
Straßenbahn 1, D, 71  
Bus 3A, 40A

**Befristung:** 10 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

**Nebenkosten:** 3 BMM Kautions

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 <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <250m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap