

## **Generalsaniertes Altbaujuwel: 4-Zimmer-Traumwohnung in Toplage am Graben!**



**Objektnummer: 82976**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Graben
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	131,90 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 91,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,39
Gesamtmiete	3.313,86 €
Kaltmiete (netto)	2.638,00 €
Kaltmiete	3.012,60 €
Betriebskosten:	374,60 €
USt.:	301,26 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



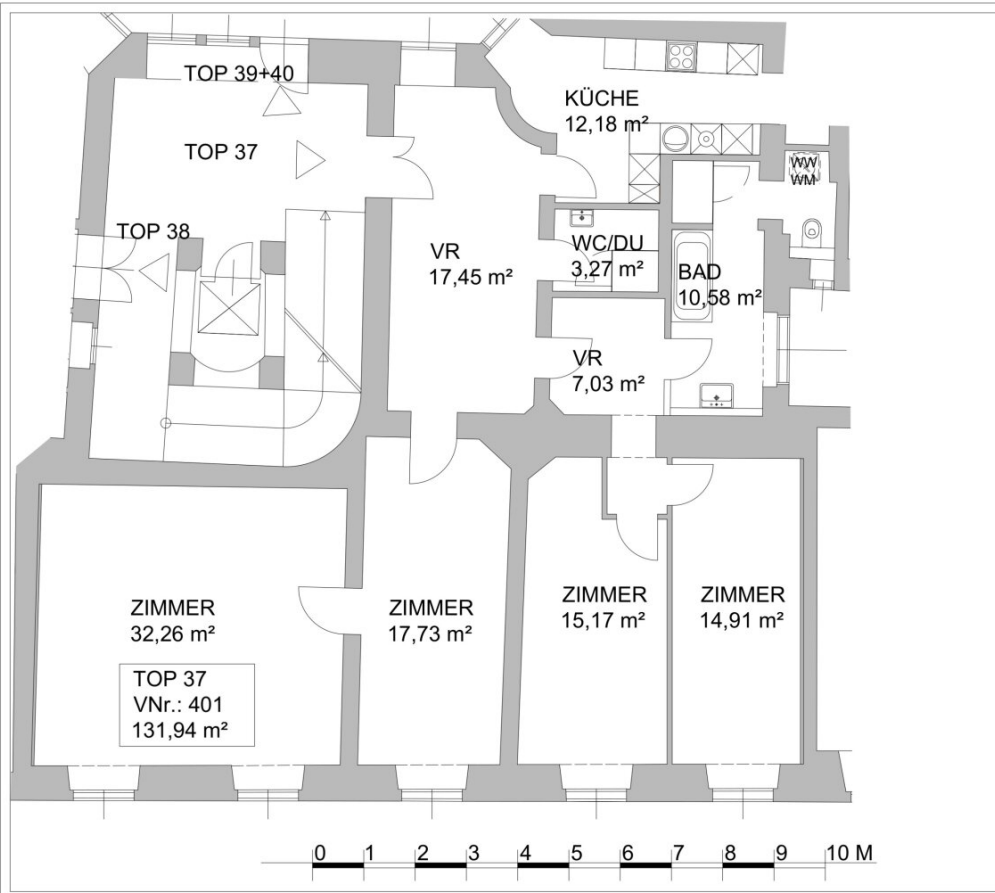
**Egon-Adrian Toth, B.A.**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10









**GRABEN 13**

1010 WIEN  
OBJEKTNUMMER 1005

STIEGE 1  
GRUNDRISS 4. OBERGESCHOSS  
TOP 37  
VNr.: 401

Nutzfläche: 131,94 m<sup>2</sup>



Änderungen vorbehalten  
Naturmaße nehmen

Datum: 2024-11-11  
gez.: TL freigegeben:



# Objektbeschreibung

## **Altbaujuwel: 4-Zimmer-Traumwohnung in Toplage am Graben!**

Diese eben sanierte 4-Zimmer-Altbauwohnung befindet sich in einer der begehrtesten Lagen von Wien, im historischen Generalihof. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 132 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung modernen Komfort und exklusiven Charme, ohne den zeitlosen Charakter des Altbaus zu verlieren. Die hochwertige Sanierung wurde mit viel Liebe zum Detail durchgeführt und sorgt für ein stilvolles Wohnambiente, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Die Wohnung besticht durch hohe Decken und klassische Altbauelemente, die den historischen Charakter unterstreichen. Der offene Grundriss vereint moderne Architektur mit klassischen Elementen und schafft eine harmonische Atmosphäre. Der großzügige Wohnbereich bietet genügend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, während die modernen Einbauküchen und Badezimmer mit hochwertigen Materialien ausgestattet sind.

Die exzellente Lage des Generalihofs am Graben ermöglicht es, das urbane Leben in vollen Zügen zu genießen und gleichzeitig eine ruhige Oase zum Entspannen zu finden. Geschäfte, Restaurants und kulturelle Highlights sind nur wenige Schritte entfernt und bieten alles, was das Leben in dieser einzigartigen Stadt ausmacht.

Diese Wohnung ist eine perfekte Kombination aus historischer Eleganz und modernem Komfort, ideal für anspruchsvolle Stadtbewohner, die das Besondere suchen.

### **Ausstattung:**

- Vollausgestattete Küche mit Einbaugeräten
- Fischgrätparkett in den Wohnräumen
- Hochwertige Fliesen in den Nassräumen
- Große Fenster mit Blick auf die Innenstadt
- Lift im Haus

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

- U-Bahn: U1, U3 "Stephansplatz"
- Straßenbahnlinien 1, 2, D, 71, 62
- Buslinien 1A, 2A, 3A

Strom, Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

zzgl. Heizkosten € 224,23 + 44,85 € = 269,08 € brutto

**Befristung:** unbefristet, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

**Nebenkosten:**

3 BMM Kaution

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.250m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <750m

Universität <500m

Höhere Schule <750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap