

## Generalsaniertes Altbaujuwel am Graben: 3-Zimmer-Traumwohnung in Bestlage



Muster Wohnzimmer

**Objektnummer: 82974**

**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:	108,40 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 91,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,39
Gesamtmiete	2.723,44 €
Kaltmiete (netto)	2.168,00 €
Kaltmiete	2.475,85 €
Betriebskosten:	307,85 €
USt.:	247,59 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



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

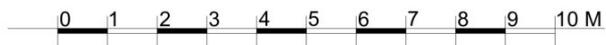
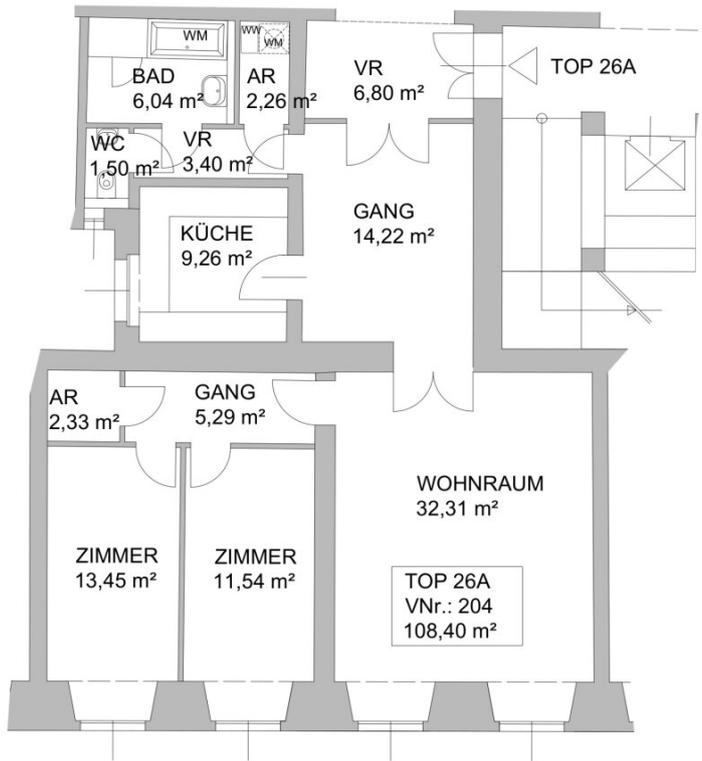
EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10











**GRABEN 13**

1010 WIEN  
 OBJEKTNUMMER 1005

STIEGE 2  
 GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS  
 TOP 26A  
 VNr.: 204

Nutzfläche: **108,40 M<sup>2</sup>**



Änderungen vorbehalten  
 Naturmaße nehmen

Datum: 2024-12-17  
 gez.: TL freigegeben:



# Objektbeschreibung

## Generalsaniertes Altbaujuwel am Graben: 3-Zimmer-Traumwohnung in Bestlage

Im Herzen Wiens, in einer der begehrtesten Lagen der Stadt, erwartet Sie diese exklusive 3-Zimmer-Altbauwohnung. Direkt am Graben gelegen und nur wenige Schritte vom Stephansplatz entfernt, profitieren Sie von einer einzigartigen Mischung aus historischer Eleganz und urbanem Lebensgefühl. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, gehobene Restaurants und charmante Cafés befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Zudem bietet die exzellente Infrastruktur eine Vielzahl an Bildungseinrichtungen, medizinischer Versorgung und Freizeitmöglichkeiten.

Die stilvolle Altbauwohnung auf der 2. Etage beeindruckt mit ihrem klassischen Altbaucharme, hohen Räumen und großen Fenstern. Sie verfügt über ein großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer, zwei ruhige Schlafzimmer, eine moderne Küche mit hochwertigen Einbaugeräten sowie ein elegantes Badezimmer mit Badewanne und Dusche und ein separates WC. Die Wohnung wurde eben generalsaniert.

### Ausstattung:

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

### 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 184,28 € + 36,86 € = 221,14 € brutto

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

### Nebenkosten:

3 BMM Kautiön

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