

**Innenstadtflair nahe Oper: sanierte 6
Zimmer-Altbauwohnung mit hochwertiger Ausstattung**



Objektnummer: 25373

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:	174,32 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 98,72 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,99
Gesamtmiete	4.104,01 €
Kaltmiete (netto)	3.312,08 €
Kaltmiete	3.730,91 €
Betriebskosten:	387,87 €
USt.:	373,10 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Philipp Renner

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH
Fasangasse 30/10

























Objektbeschreibung

Werte InteressentInnen!

Nutzen Sie die Möglichkeit einer [Videobesichtigung](#) vorab auf unserer Homepage.

Bitte füllen Sie verpflichtend das Formular unter folgendem [Link](#) aus, sofern Sie eine Besichtigung wünschen:

www.sulek.immobilien/besichtigung (Philipp Renner, M.A. auswählen!).

Herzlichen Dank!

Wohnung.

Die Wohnung befindet sich im 1. Liftstock eines traditionellen Wiener Zinshauses in bester Innenstadt-Lage und besticht durch den sehr gepflegten Zustand, sowie den Altbau-Charme (hohe Raumhöhe, Doppelflügeltüren, Kastenfenster, Stuck etc.). Die Wohnung wurde kürzlich frisch weiß ausgemalt.

Es stehen folgende Räumlichkeiten zur Verfügung:

- großzügiger Vorraum,
- kleines Badezimmer mit Dusche, Handwaschbecken und WC,
- Garderobe / Abstellraum mit Gasterme,
- großes Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken, Spiegelschrank, WC,
- Gang (inkl. Waschmaschinen-Anschluss),
- 5 Zimmer (3 davon Durchgangszimmer)
- Esszimmer mit moderner, voll ausgestatteter Küche.

Über den großzügigen Vorraum mit Fenster in den Innenhof erreichen Sie das kleinere der beiden Badezimmer mit Dusche, Handwaschbecken und WC, das große Esszimmer (rd. 32m²) mit Küche, sowie die Garderobe / Abstellraum. Die moderne Küche ist vollausgestattet (Backofen, Herd, Dunstabzug, Geschirrspüler, Spüle mit Abtropfasse, integrierte Gefrier-Kühl-Kombination). Das Esszimmer mit Küche bietet Zugang zu zwei Wohnräumen: dem kleineren, rund 15m² großen Durchgangszimmer mit Abstellkammer über das Sie weiters zu dem rd. 22m² großen Zimmer gelangen, sowie zu dem rund 30m² großen Wohnzimmer.

Über das Wohnzimmer erreichen Sie das rd. 15m² große Kinderzimmer und einen

weiterführender Gang (inkl. Waschmaschinen-Anschluss). Darüber ist das hofseitige Schlafzimmer (rd. 11m²) und das zweite Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Doppelwaschbecken mit darüber liegendem Spiegelschrank begehbar. Drei der insgesamt sechs Wohnräume sind demnach Durchgangszimmer (Wohnzimmer, Wohnküche, Zimmer mit AR).

Die Wohnräume sind mit Parkett ausgestattet, in den Nassräumen sind Fliesen verlegt. Die Altbauwohnung ist größtenteils zur Schwarzenbergstraße ausgerichtet und aufgrund der größtenteils südöstlichen Ausrichtung als hell zu beschreiben. Die Gastherme befindet sich in der Garderobe / Abstellraum. Die Strom- und Gas-Kosten werden 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