

1040 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56815

## Stilaltbauwohnung mit 45m<sup>2</sup> Wohnsalon | Nähe Naschmarkt und 1. Bezirk | unbefristet | sehr hell im 4. Liftstock | Wohn- und Bürokombination möglich

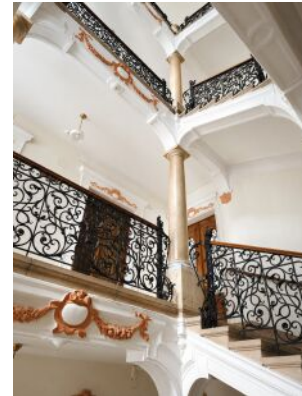


Ihr Ansprechpartner  
**Martin Dreisiebner**  
Immobilienmakler

+43 699 / 11 69 64 17

[martin.dreisiebner@riwog.at](mailto:martin.dreisiebner@riwog.at)  
[www.riwog.at](http://www.riwog.at)

Stilaltbauwohnung mit 45m<sup>2</sup> Wohnsalon | Nähe Naschmarkt und 1. Bezirk | unbefristet | sehr hell im 4. Liftstock | Wohn- und Bürokomination möglich



**Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht nur schriftliche Anfragen (Kontaktformular der jeweiligen Plattform) mit vollständigen Angaben (Vor-, Zuname, Telefonnummer und E-Mailadresse) bearbeiten können.**

**Top-Lage im beliebten Schleifmühlviertel:** Nur wenige Schritte vom Naschmarkt und dem Karlsplatz entfernt, mit hervorragender Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die Umgebung begeistert mit einer Vielzahl an Cafés, Restaurants, Galerien und Einkaufsmöglichkeiten. Die Wiener Innenstadt ist bequem zu Fuß erreichbar und unterstreicht die hohe Wohn- und Lebensqualität dieser begehrten Adresse.

Die meisten Räume sind separat begehbar – das Herzstück bildet der großzügige Wohnsalon mit ca. 45 m<sup>2</sup>. Die genaue Aufteilung entnehmen Sie bitte dem Grundriss.

Zeitnah - auf alle Fälle noch vor einer Übergabe - wird die Wohnung weiß ausgemalt und weitere kleine Ausbesserungsarbeiten getätigt. Zusätzliche Adaptionen können bei einem langfristigen Mietverhältnis gerne nach Absprache stattfinden.

**Ideal für Altbauliebhaber, die großzügiges Wohnen im Zentrum von Wien suchen - mit Potenzial zur Mitgestaltung.**

## HIGHLIGHTS

- **Stiltalbau mit Lift**
- **Zimmer größtenteils zentral begehbar**
- **zentraler, heller Wohnsalon mit ca. 45m<sup>2</sup>**
- **herrliche Altbaulemente wie Flügeltüren und klassischer Echtholzparkett**
- **attraktive Lage mit Naschmarkt- und Karlsplatznähe**

## INFOS ZUR WOHNUNG

- **STOCKWERK:** 4. Stock mit Lift (Liftzugang im Halbstock)
- **BEZIEHBAR:** nach Vereinbarung
- **MIETDAUER:** unbefristet
- **WOHNFLÄCHE:** ca. 237 m<sup>2</sup>
- **ZIMMER:** 6
- **LIFT:** Personenaufzug
- **KÜCHE:** nicht ausgestattet
- **BADEZIMMER:** mit Doppelwaschtisch und Wanne
- **WC:** 2
- **ABSTELLRAUM:** vorhanden
- **HEIZUNG:** Gas-Etagenheizung
- **KELLERABTEIL:** ja
- **VERKEHRSANBINDUNG:** Straßenbahnstation Paulanergasse vor der Haustüre
- **INFRASTRUKTUR:** zahlreiche Geschäfte des täglichen Lebens in unmittelbarer Nähe sowie Naschmarkt fußläufig erreichbar

### Mietkonditionen als Wohnung

Hauptmietzins: € 2.675,60  
Netto-Betriebskosten inkl. Lift: € 506,22  
Umsatzsteuer 10%: € 318,18

**Miete gesamt brutto:** € 3.500,00 zzgl. Strom & Heizkosten (nach Verbrauch)

**Kaution:** € 11.000,00

### Mietkonditionen als Büro

Hauptmietzins: € 2.675,60  
Netto-Betriebskosten inkl. Lift: € 506,22  
Umsatzsteuer 10%: € 636,36

**Miete gesamt brutto:** € 3.818,18 zzgl. Strom & Heizkosten (nach Verbrauch)

**Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten

**Provision:** 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt.



## **Disclaimer**

Verkaufspläne & KI gestützte Bilder dienen ausschließlich der Veranschaulichung sind unverbindlich und stellen keinen Vertragsbestandteil dar.

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.

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 237 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Etage:	4. Etage	Beziehbar:	sofort
Zimmer:	6	Mietdauer:	unbefristet
Bäder:	1	Heizung:	Etagenheizung
WCs:	2	Lagebewertung:	sehr gut
Abstellräume:	1	Lärmpegel:	durchschnittliche Beeinträchtigung
		Erschließung:	vollerschlossen
		Bauart:	Altbau
		Zustand:	gepflegt
		Baujahr:	1900
		Energieausweis	
		Gültig bis:	04.03.2034
		HWB:	 64,2 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	 2,64

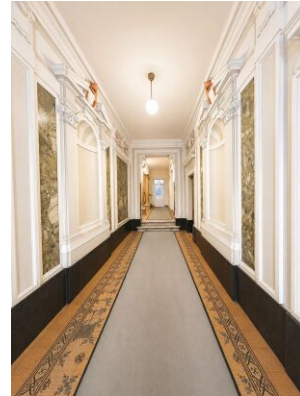
## Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Getrennte Toiletten
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Extras:	Abstellraum
Räume:	Flügeltüren, Stuck		

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	3.500,00 €	Kautions:	11.000,00 €
Miete:	2.675,60 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Betriebskosten:	506,22 €		
Umsatzsteuer:	318,18 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	3.500,00 €		

## Weitere Fotos









## Pläne



# Manchmal ist der Schritt vom Mieten zum Kaufen kleiner, als man denkt.

Informieren Sie sich unverbindlich, wie Ihr Traumobjekt finanzierbar ist.

Schon einmal daran gedacht, zu kaufen anstatt zu mieten? Sie werden überrascht sein, welche Möglichkeiten Sie mit den maßgeschneiderten Finanzierungslösungen von AWFS haben.

## Mieten war gestern - heute investieren und profitieren:

- **Wert schaffen** - ins eigene Eigenheim investieren
- **Sicherheit gewinnen** - Schutz vor Mieterhöhungen
- **Freiheit leben** - Zuhause frei gestalten
- **Wertsteigerungspotenzial nutzen** - nachhaltige Kapitalanlage
- **Für später vorsorgen** - langfristig Lebensqualität erhalten

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

**Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!**

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



## Ihr Mutter-Tochter-Power-Team

**Alexandra Wallner** +43 676 88 400 1886

**Nina Wallner, MSc.** +43 676 88 400 1917

**E-Mail** info@awfs.at