1010 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56978

Residieren am Neuen Markt I DG-Maisonette I großzügiger Wohnraum (ca 65m²) I zwei Bäder I zwischen Staatsoper und Stephansplatz (U1/U3)





Ihr Ansprechpartner

Maximilian Michael Zillner, MBA

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

maximilian.zillner@riwog.at

www.riwog.at

Residieren am Neuen Markt I DG-Maisonette I großzügiger Wohnraum (ca 65m²) I zwei Bäder I zwischen Staatsoper und Stephansplatz (U1/U3)





<u>In der Seilergasse - Nähe Kärntner Straße I 4-Zimmer auf zwei Ebenen I Dachgeschoss I 2 Badezimmer I Wohnküche I Deckenhöhe</u>

<u>Ideal für Pärchen und Familien</u>

Hardfacts

4-Zimmer auf zwei Ebenen

Dachgeschossmaisonette

Wohnfläche - 166,71m²

1 und 2 Dachgeschoss (Aufzug vorhanden)

Gas-Etagenheizung mittels Radiatoren

Klimaanlage in allen Räumen

zwei Badezimmer (Dusche und Badewanne, bzw Dusche)

Nähe: Neuer Markt, Seilergasse, Kärntner Straße, Graben, Stephansplatz, Staatsoper

Öffentliche Anbindung: U1 / U3 Stephansplatz, Buslinie (Plankengasse)

Einlagerungsraum im Gang neben Wohnungseingangstüre vorhanden

Befristung: 5 Jahre

Verfügbarkeit: ab sofort

Wohnung

Das Haus liegt in der Seilergasse direkt am Neuen Markt damit in einer ausgezeichneten Lage im Zentrum Wiens. Der Stephansplatz, die Staatsoper, die Kärntner Straße und der Graben liegen direkt vor der Haustüre. Damit gibt es unzählige Geschäfte, Restaurants, Kaffees und Sehenswürdigkeiten in unmittelbarer Nähe. Über die U-Bahn Station Stephansplatz (U1, U3) sowie über den Ring ist man außerdem ideal angebunden.

Es handelt sich um ein Dachgeschoss - Maisonette direkt im Herrnhuter-Haus, einem wunderschönen Altbau direkt im Neuen Markt. Über ein prachtvolles und historisches Stiegenhaus gelangt man bequem mit dem Personenaufzug bis in das Dachgeschoss.

Vom Wohnungseingang aus gelangt man direkt in den großzügigen Wohnraum inkl Wohnküche (ca 64m²), mit Blick direkt über die Dächer des Neuen Markts. Auf der ersten Ebene liegt auch noch ein

Schlafzimmer (ca 14m²) mit ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Schrank. Direkt angrenzend liegt ein Badezimmer mit Dusche und separatem WC.

Über Treppen gelangt man auf die Galerie. Diese führt in die beiden Schlafzimmer der zweiten Ebene. Ein Schlafzimmer (14,50m²) ist Richtung Innenhof ausgerichtet und das größere der beiden Schlafzimmer (21,40m²)

ist Richtung Neuer Markt ausgerichtet. Das Hauptbadezimmer (rund 20m²) liegt zwischen den beiden Räumen und verfügt über eine Dusche und eine Badewanne sowie ein Doppelwaschbecken und ein WC.

Im 1. und 2. Dachgeschoss liegend, bietet die Wohnung einen wundervollen Blick über den ersten Bezirk. Vom Hauptbadezimmer und vom kleineren Schlafzimmer aus blickt man direkt auf den nur vier Gehminuten

entfernten Stephansdom.

Alle drei Schlafzimmer und der Wohnraum sind mit einer Klimaanlage ausgestattet. Beheizt wird die Wohnung mittels Gas-Heizung über Radiatoren.

Direkt neben der Wohnung befindet sich ein 7,50m² großer Einlagerungsraum der zur Wohnung gehört.

Kostenaufschlüsselung

Bruttomonatsmiete inkl 10% USt = 3.990 Euro

Kaution = 11.970 Euro

Haben wir Ihr Interesse geweckt ?

Dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Alle Angaben haben wir vom Eigentümer erhalten. Diese sind daher ohne Gewähr.

Besuchen sie auch unsere Homepage WWW.RIWOG.AT mit zahlreichen aktuellen TOP- Objekten!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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. 166,71 m²
Kellerfläche:	ca. 7,5 m²
Etage:	2. DG / Dachgeschoss-Maisonette
Zimmer:	4
Bäder:	2
WCs:	2
Keller:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Beziehbar:	sofort
Mietdauer:	5 Jahre
Kündigungsverzicht:	1 Jahr, 3 Monate
Mobiliar:	Küche, Bad
Heizung:	Etagenheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	Ruhelage
Erschließung:	vollerschlossen
Bauart:	Altbau
Zustand:	gepflegt
Baujahr:	1900
Ausrichtung:	Nordsüden
Letzte Sanierung:	2026

Ausstattung

Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller
Boden:	Fliesen, Laminat, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Gas
Belüftung:	Klimaanlage
Ausblick:	Stadtblick, Fernblick

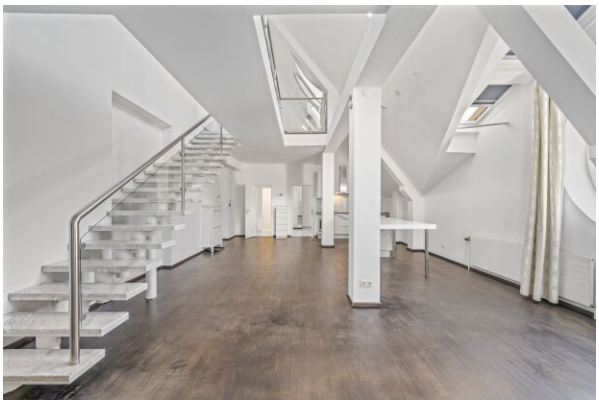
Fenster:	Innenliegender Sonnenschutz, Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung
WCs:	Toilette
Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Küche:	Wohnküche / offene Küche
Extras:	U-Bahn-Nähe, Abstellraum

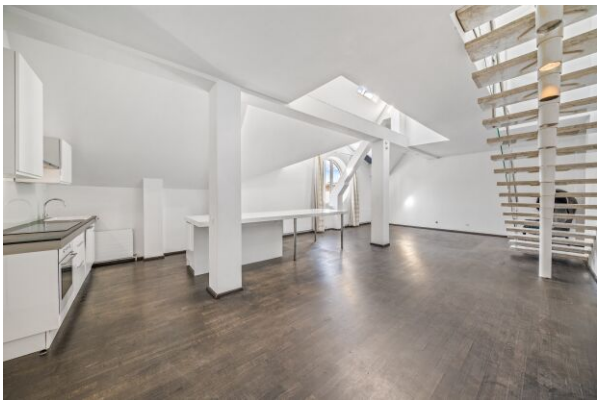
Preisinformationen

Gesamtmiete:	3.990,00 €
Miete:	3.227,83 €
Betriebskosten:	236,93 €
Sonstiges:	129,16 €
Liftkosten:	33,35 €
Umsatzsteuer:	362,73 €
Monatliche Gesamtbelastung:	3.990,00 €

Kaution:	11.970,00 €
Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Weitere Fotos























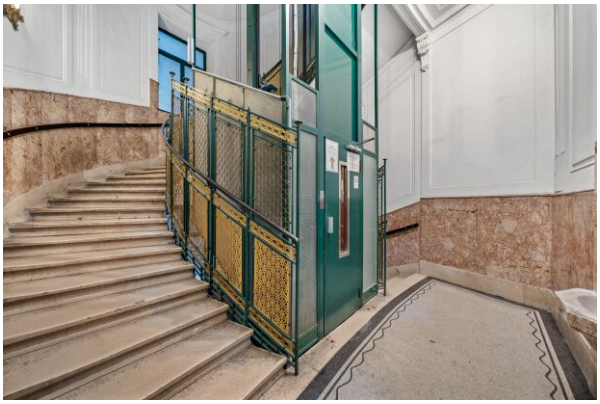


RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX







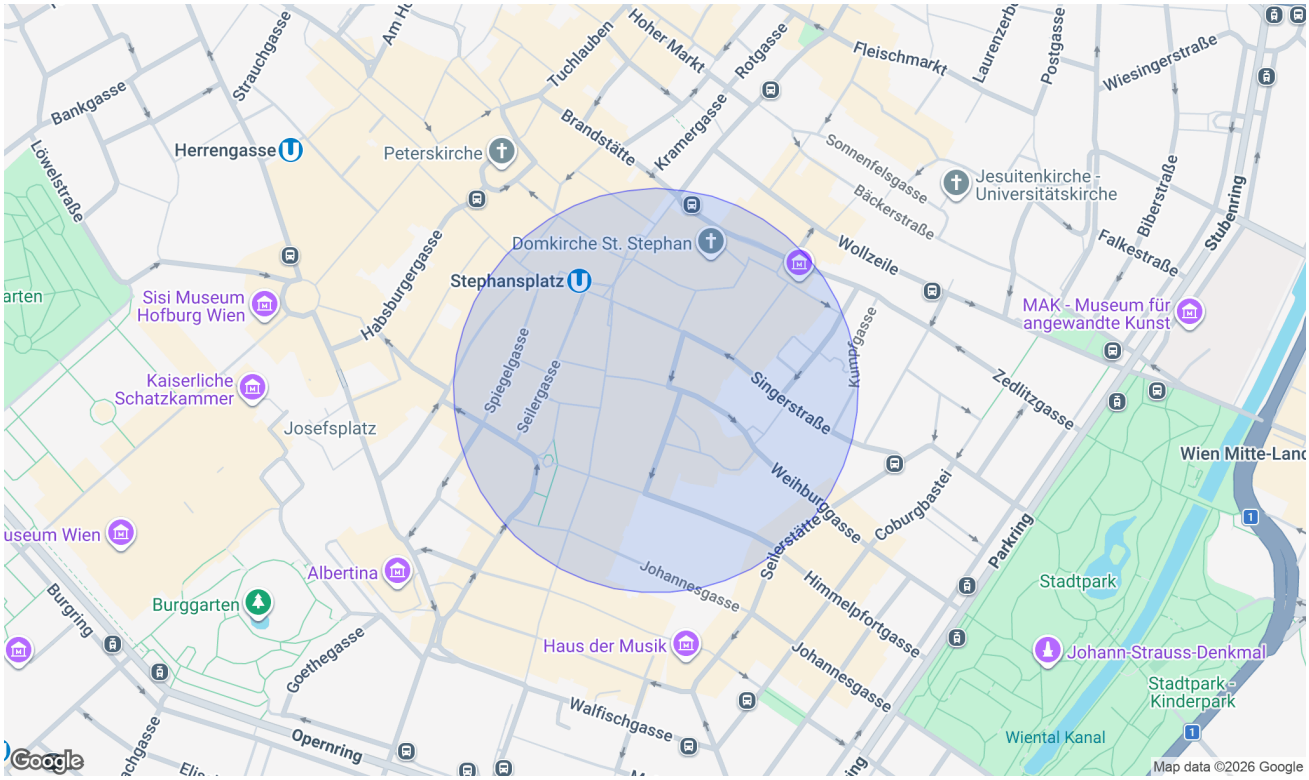




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Lage

1010 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	1.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	1.000 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	3.500 m

Kinder & Schulen

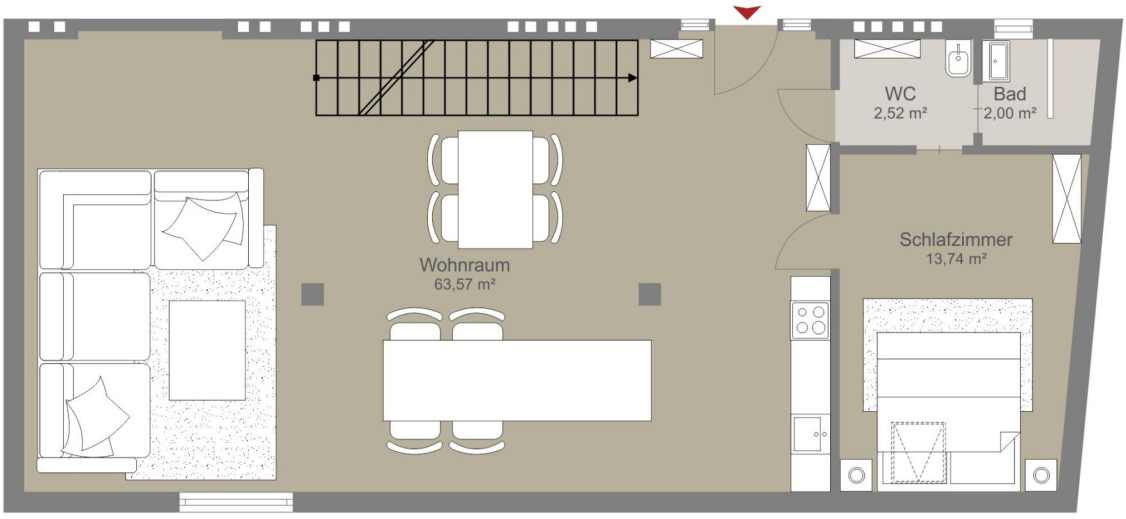
Schule	500 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	500 m
Höhere Schule	500 m

Sonstige

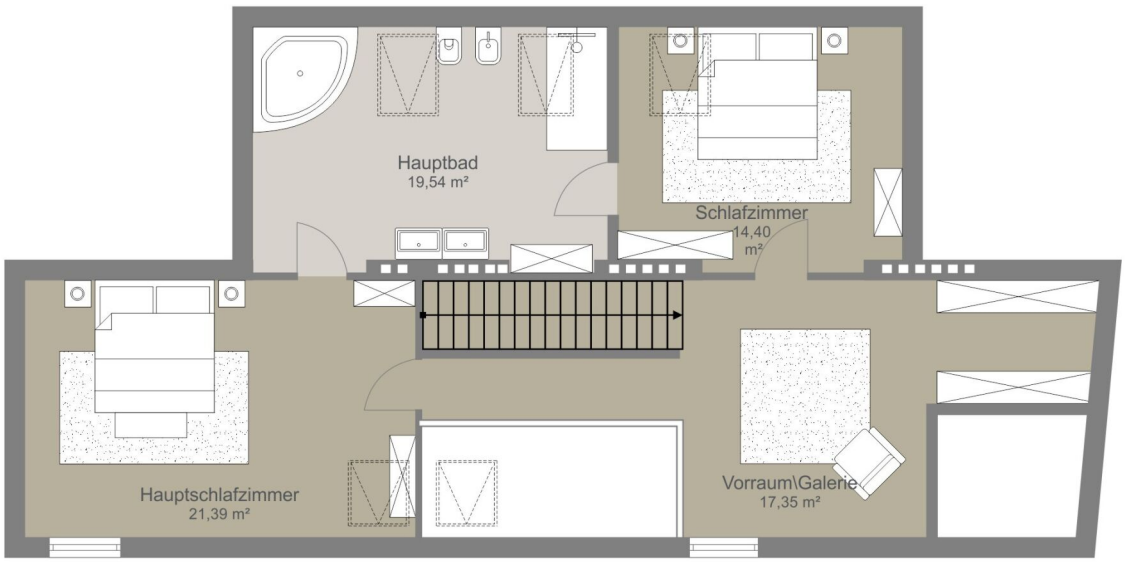
Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



Dachgeschoss 1



Dachgeschoss 2

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