

**VIEL LICHT IN GROSSZÜGIGER FLÄCHE - 3 ZIMMER MIT
TRAUMBLICK AUF VOLKSTHEATER, MQ, SPITTELBERG -
PROVISIONSFREI**

**Ein Stück Wien für die Seele: Altbauwohnung im Stadtzentrum -
perfekt für Paare, die geräumig Wohnen möchten!**

Atemberaubender Ausblick auf Wien gefällig? In dieser bezaubernden 3-Zimmer-Wohnung an der Burggasse ist das möglich! Das große Erkerzimmer mit fünf Fenstern eröffnet Ihnen täglich faszinierende Perspektiven auf das Volkstheater, das Museumsquartier und den malerischen Volksgarten.

Bis in den 3. Stock hinauf, pulsiert die kreative Energie des Szeneviertels mit seinen hippen Cafés und einzigartigen Boutiquen. Ob Sie die kulturellen Schätze der Umgebung entdecken oder Sie sich von der harmonischen Verbindung aus Geschichte und modernem Komfort inspirieren lassen wollen...

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

weitere Informationen

Erfüllen Sie sich hier modernem Lebensstil und historischem Flair! In der prädestinierten Lage an der Burggasse erwartet Sie eine lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung, die durch ihr besonderes Erkerzimmer besticht. Dieses charmante Detail sorgt nicht nur für einen einzigartigen Charakter, sondern lässt auch viel Tageslicht durch die 5 Fenster in die Räume strömen.

Raumangebot und Ausstattung

Die Wohnung ist ideal nach Nord-Osten ausgerichtet, was Ihnen angenehme Lichtverhältnisse über den gesamten Tag hinweg garantiert. Vom geräumigen Vorraum gehts ins komfortable Badezimmer. Es ist mit Badewanne, Toilette und Bidet ausgestattet. Eine separate Gästetoilette ist ebenfalls vorhanden.

Gepflegter Altbaucharakter mit massiven Fischgrät-Parketten, die hohen Flügeltüren beinah' ein Muss. Kastenfenster. Das Stiegenhaus dient als natürliche Lichtquelle für die einfach ausgestattete Küche. Gasetagenheizung sorgt für Wärme, digitaler Astra Satellitenempfang steht zu Ihrer freien Verfügung.

Der Energieausweis

Energieausweis aus 06-2024, Heizwärmebedarf in kWh/m².a (HWB): 141 : D, Gesamtenergieeffizienz (GEE): 2,59: E

Wo genau befindet sich diese Wohnung?

In der Burggasse 5, im dritter Geschossebene. Das opulente Gebäude wurde bereits in den 70igern des 19. Jhdts. errichtet. Die prädestinierte Lage der Wohnung innerhalb des Hauses ermöglicht den Traumblick zur Innenstadt.

Spittelberg. Die Gegend ist aufgrund der hohen Dichte an Lokalen und Kunsthandwerksbetrieben als Szenenviertel bekannt.

Zur Naherholung bietet sich der nahegelegene Weghuberpark an. Einige Gehminuten weiter kann man im grünen Volksgarten verweilen und dem Großstadtrubel für einige Zeit lang entfliehen.

Recherche zum Umfeld

VERKEHR: Straßenbahn, Bus, U-Bahn
Naheliegende Anbindung: Die Station 'Volkstheater' mit Ubahnlinien U3/U2, sowie Straßenbahnlinie 49 befindet sich zwei Gehminuten entfernt und bietet einen guten Ausgangspunkt, um die Stadt zu erkunden. Die Ringlinien, sowie Buslinie 48A/N49 sind ein paar Schritte weiter und transportieren einen in andere Teile der Stadt.
Mit dem Auto hat man eine gute Anbindung zum Ring.

Ansprechpartner:
Marieluise Engelmann
Tel: 0664 857 757 1
Mail: FELIX@felix.immobilien

ObjektNr: 21 3110
Ort: 1070 Wien
Nähe: Museumsquartier

Wohnfläche: 114m²
Zimmer: 3
zentral begehbar: 2
Bäder: 1
WCs: 1

Miete brutto: EUR 1.659,44
Miete netto: EUR 1.261,98
10% USt: EUR 150,86
Betriebskosten netto: EUR 246,60
Kautio: EUR 5.000
Vermittlungshonorar: provisionsfrei für Käufer

Mietdauer: 4 ++
verfügbar: sofort

Zustand Objekt: gut
Baujahr: ca. 1870
Zustand Haus: sehr gut
Geschoßanzahl: EG + 4 + DG
Stockwerk: 3.Stock
Lift: vorhanden
Himmelsrichtung: Osten

HWB-Wert: 141kWh/m²a
HWB-Klasse: D
GEE-Wert: 2,59
GEE-Klasse: E

Lage: citynah
Verkehrsanbindung: U, Bim, Bus

Raum für Ihre persönlichen Notizen:

EINKAUF: Für tägliche Besorgungen eignet sich der GourmetSpar gleich gegenüber der Wohnung. Bank, Post und Drogerie sind fußläufig erreichbar. Bei weiterreichenden Besorgungen werden Sie auf der Mariahilfer Straße bestens bedient.

Zum Schlemmen und Genießen bieten sich viele kleine Lokale und Cafés an. Auch die kleinen, hippen Läden des Grätzels können sich sehen lassen. Kulinarisch ist hier eine tolle Bandbreite zu finden. Was das Wohlbefinden betrifft, gibt es viele kleine Yogastudios und das Spa des Hotels Sans Souci lädt ein, um die Seele baumeln zu lassen.

Apotheken und viele Fachärzte sind in der Gegend gut verteilt.

Für Kultur- und Abendprogramm sorgen das Burgtheater, das Kunsthistorische Museum und selbstverständlich die Einrichtungen des MuseumsQuartiers.

BILDUNG: Kindergarten, Volksschule & Gymnasium befinden sich im nahen Umfeld - bei Bedarf helfen wir gerne weiter.

Zusammenfassung aller wichtigen Kosten

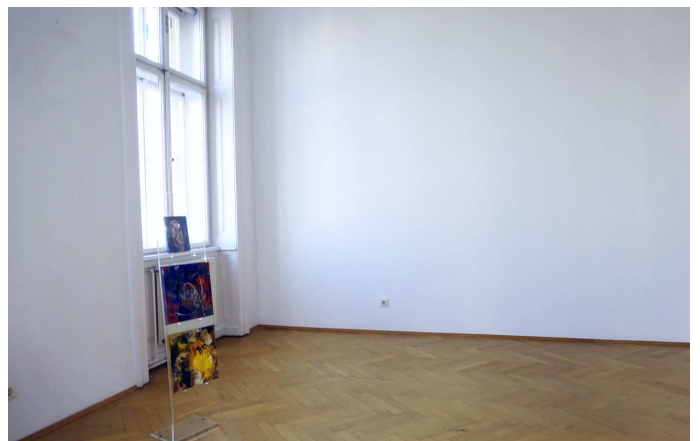
In der Gesamtmiete (EUR 1659.44) sind die derzeitigen Haus-Betriebskosten sowie die Liftkosten inkludiert.

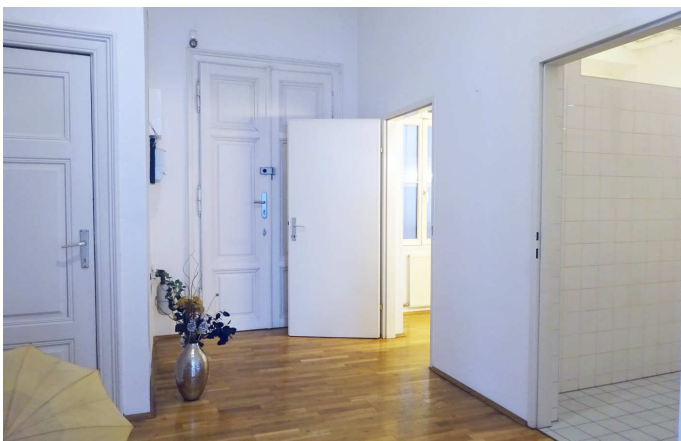
Nebenkosten bei Anmietung 5.000,00 (Kautions)

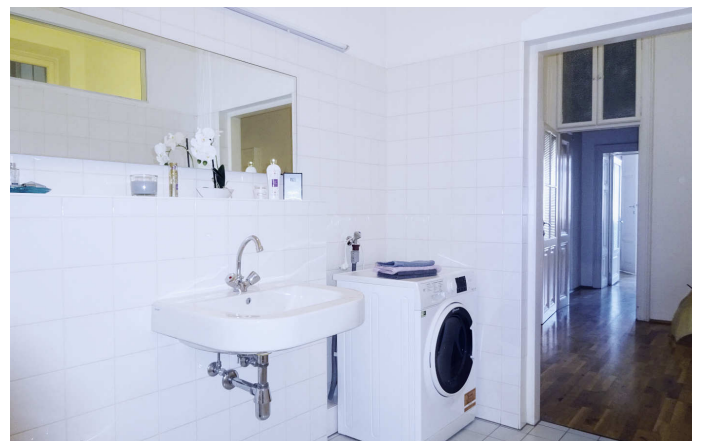
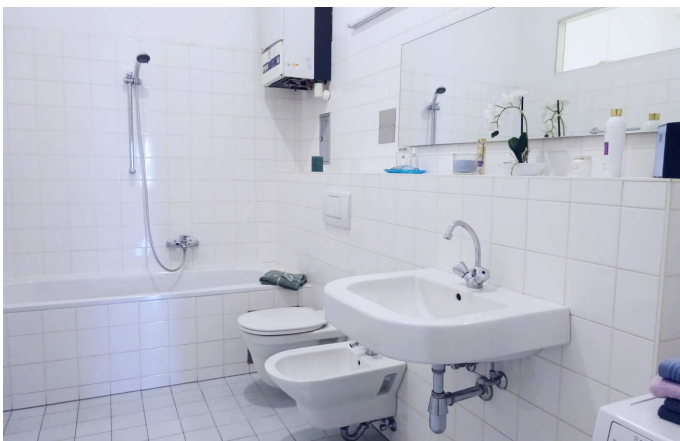
Fotos zu Immobilie 21 3110

VIEL LICHT IN GROSSZÜGIGER FLÄCHE - 3 ZIMMER MIT
TRAUBLICK AUF VOLKSTHEATER, MQ, SPITTELBERG -
PROVISIONSFREI

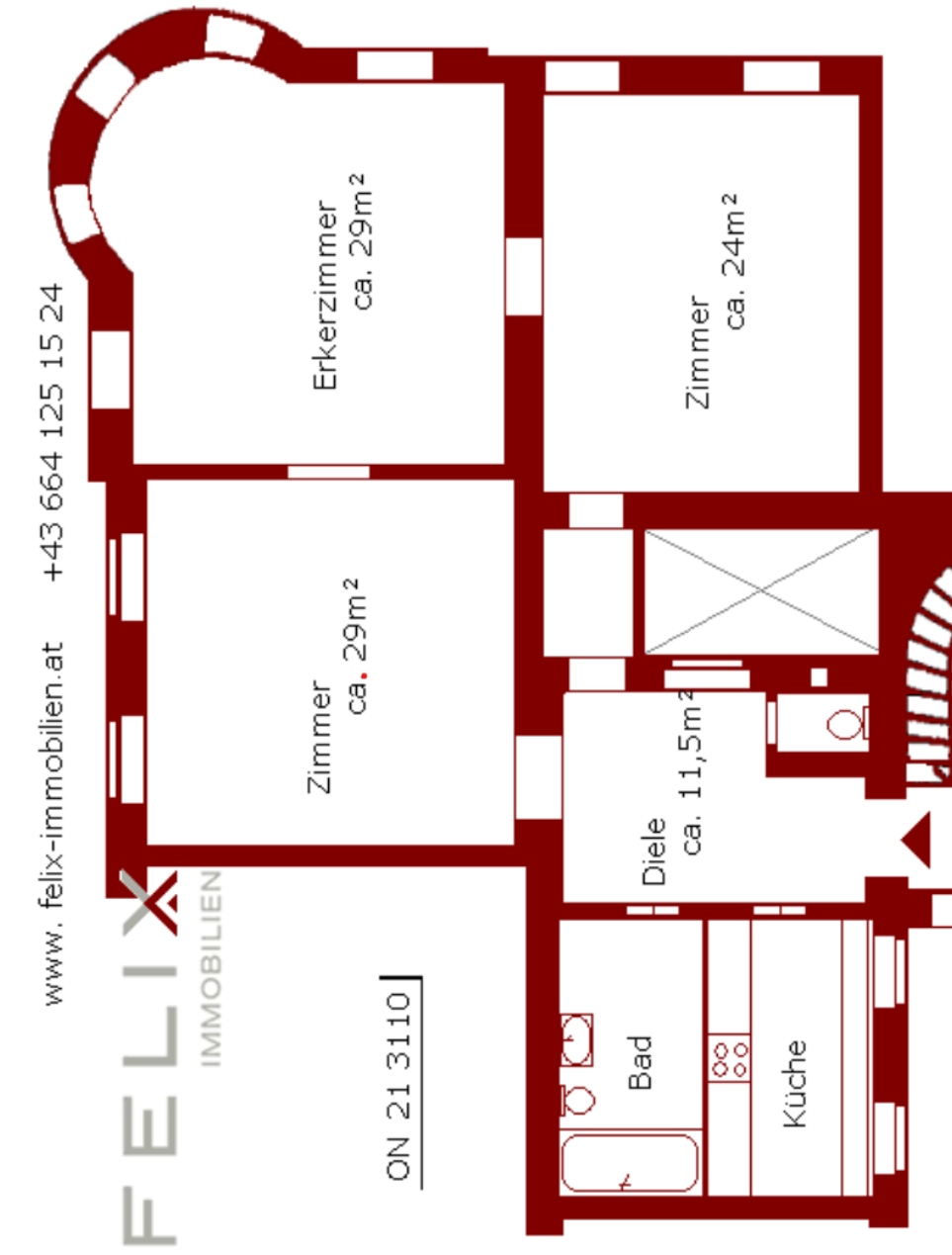












Umgebungsplan zu Immobilie 21 3110

**VIEL LICHT IN GROSSZÜGIGER FLÄCHE - 3 ZIMMER MIT
TRAUBLICK AUF VOLKSTHEATER, MQ, SPITTELBERG -
PROVISIONSFREI**

