

## Sanierter Wohnraum im Botschaftsviertel mit sehr guter Infrastruktur!



Zimmer

**Objektnummer: 70291**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Brucknerstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	124,83 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	110,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 1,93
Gesamtmiete	2.981,00 €
Kaltmiete (netto)	2.430,00 €
Kaltmiete	2.710,00 €
Betriebskosten:	280,00 €
USt.:	271,00 €
Provisionsangabe:	

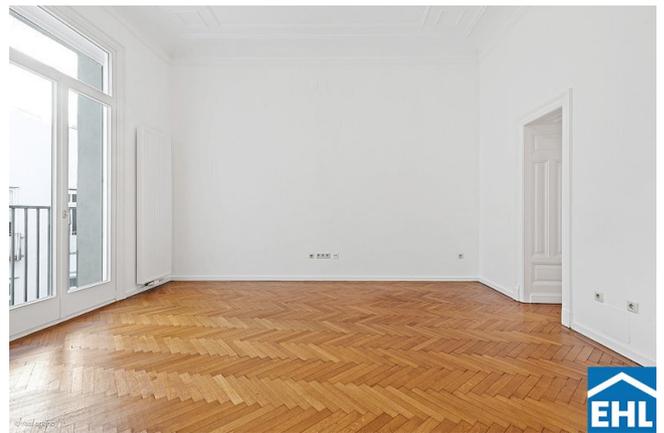
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

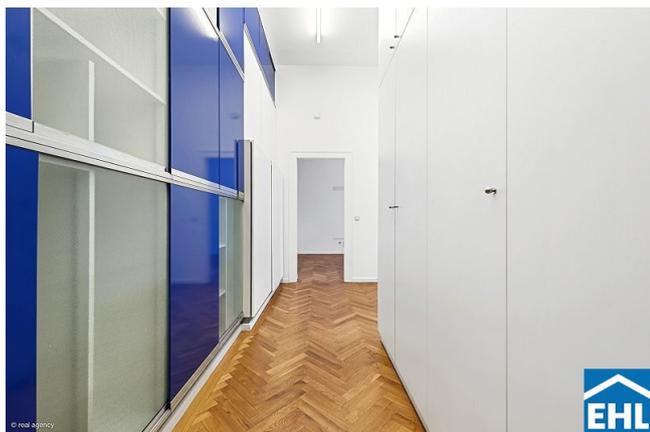


**Helena Rohrauer**

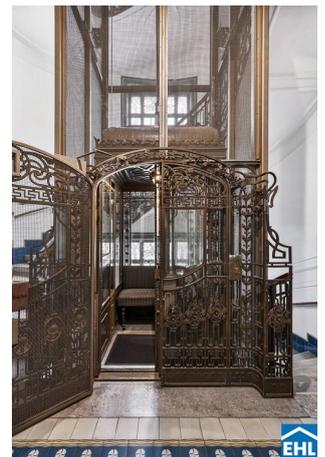
EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10





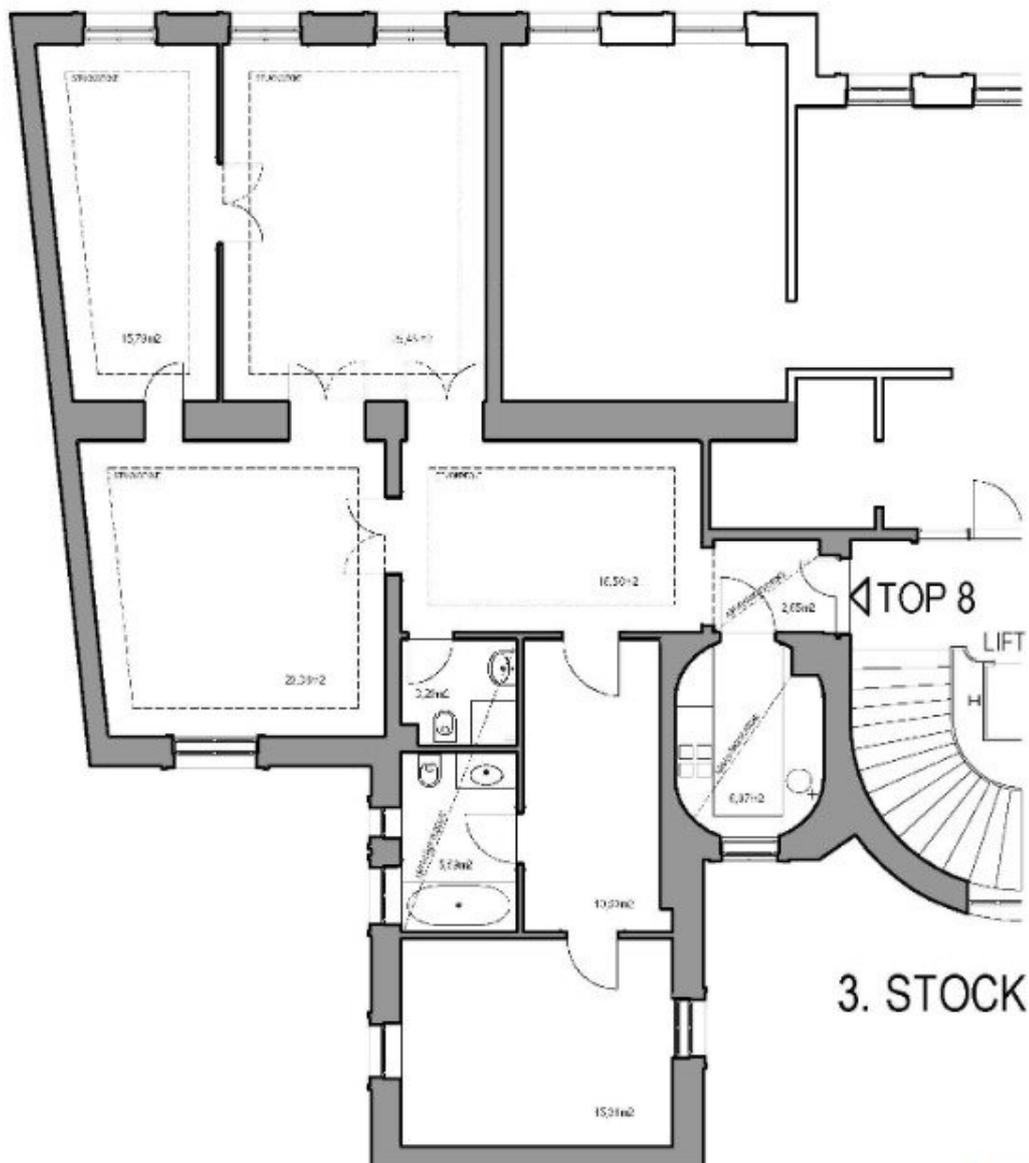






BRUCKNERSTRASSE 6  
TOP 8  
1040 WIEN

124,83 m<sup>2</sup>



3. STOCK



## Objektbeschreibung

### **Sanierter Wohnraum im Botschaftsviertel mit sehr guter Infrastruktur!**

Das Wohnhaus befindet sich im renommierten 4. Bezirk in zentraler Stadtlage in Nähe des Karlsplatzes. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig zu erreichen. Des weiteren befinden sich zahlreiche Parkanlagen in der Umgebung. Die U-Bahn-Station Karlsplatz ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar und garantiert eine ausgezeichnete öffentliche Anbindung.

Dieser 4-Zimmer Wohnraum im schönen Jugendstil-Stadtpalais wurde stilvoll teilsaniert und unterteilt sich in einen Wohnraum, eine separate Küche mit maßangefertigter Einbauküche, drei Zimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und WC, ein weiteres Badezimmer mit Dusche und WC, sowie einen Vorraum. Die hellen, hohen Räume mit Stuckaturen, Flügeltüren und das original erhaltene Jugendstil-Stiegenhaus mit historischem Aufzug geben dieser Wohnung die besondere Note.

### **Ausstattung**

- Altbaucharme durch Flügeltüren und hoher Raumhöhe
- voll ausgestattete Küche mit hochwertigen Geräten
- ein Badezimmer mit Badewanne und WC
- ein Badezimmer mit Dusche und WC
- in den Wohnräumen sind Fischgrät-Eichenholzdielen verlegt
- die Sanitärräume sind mit Steinzeugfliesen ausgestattet
- Kellerabteil

### **Öffentliche Verkehrsanbindungen**

U-Bahn: U1, U2, U4 "Karlsplatz"

Straßenbahnlinie D, 1, 62, 71, Badner Bahn

Buslinie: 4A

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

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

### **Nebenkosten**

3 BMM Kaution,

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m



**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.