

**1., Enjoy the traditional Viennese style in a modern fit,  
Altbau mit Charme und Balkon, Klima, 5. Liftstock, nahe  
Stephansplatz**



Wohnküche

**Objektnummer: 960/70971**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Spiegelgasse 10
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	109,55 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 153,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>F</b> 3,76
Gesamtmiete	2.615,85 €
Kaltmiete (netto)	2.081,45 €
Kaltmiete	2.378,04 €
Betriebskosten:	296,59 €
USt.:	237,81 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Alexander Kepka**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60

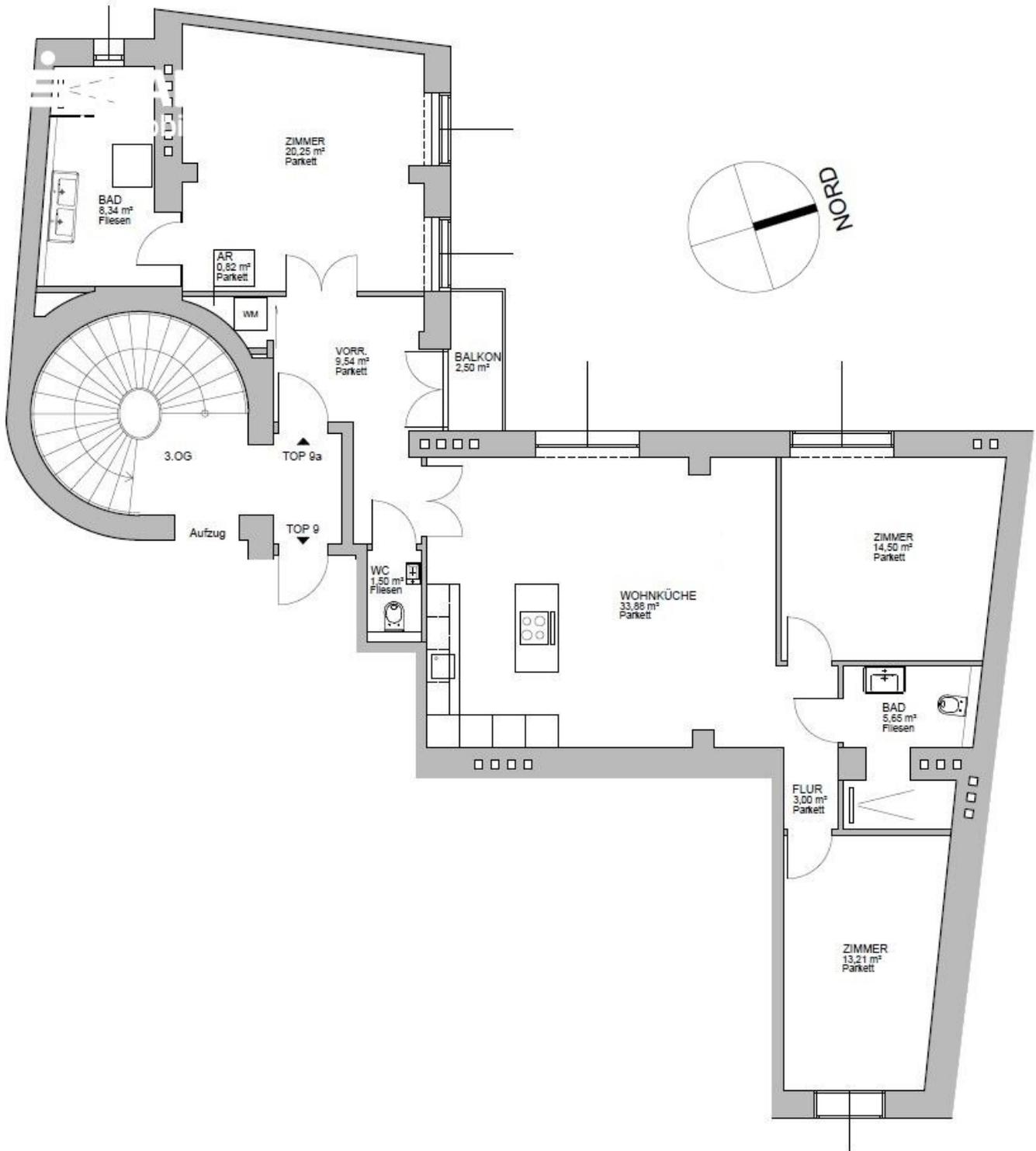


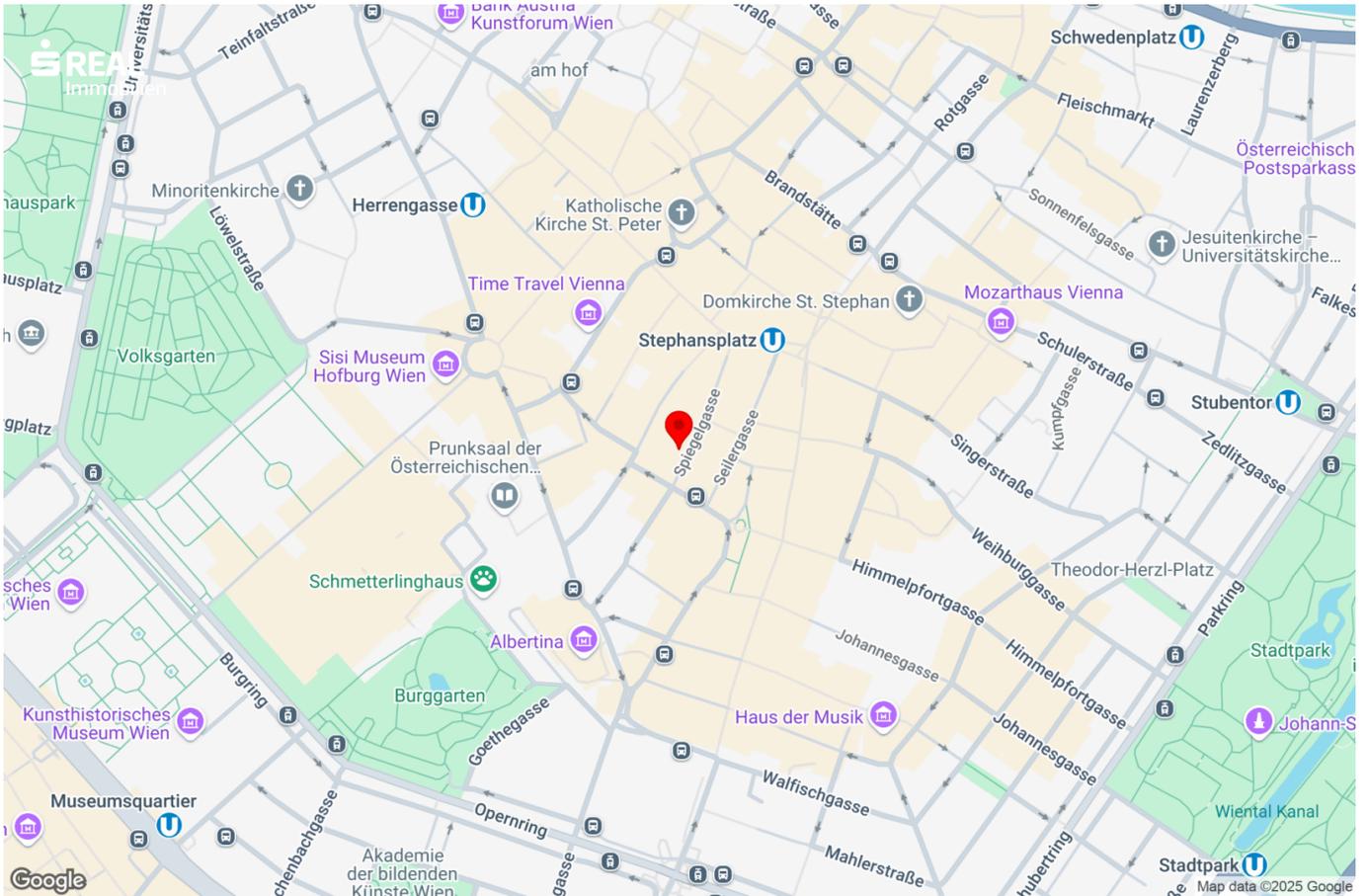












## Objektbeschreibung

Hier wohnen Sie im 5. Liftstock eines schönen Jahrhundertwendehauses nur wenige Gehminuten von Graben und Stephansdom entfernt.

Diese wunderschöne Wohnung hat einen exzellenten Grundriss. Auf ca. 110 m<sup>2</sup> bietet sie ein attraktives Wohnzimmer mit moderner Küche mit Kochinsel, drei weitere Zimmer, zwei top ausgestattete Badezimmer mit Walk In-Duschen (eines mit WC), ein Gäste-WC mit Handwaschbecken, einen kleinen Raum für die Waschmaschine und einen Eingangsbereich mit Balkon.

Die Wohnung wird auf 5 Jahre vermietet, die Miete beträgt € 2.642,41 und versteht sich inkl. BK und USt.:

Nettomiete: € 2.081,45

Netto BK: € 296,59

USt. 10%: € 237,81

Die Kautions beträgt € 7.928,--

Die Lage ist sensationell. Sie wohnen nur 2 Gehminuten vom Stephansplatz und der U1 und U3 entfernt.

Genießen Sie die Geschäfte, Cafés, Museen und Theater der Wiener Innenstadt!

Wir verweisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Vermieter.

Hier geht's zum 360° Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/1534428?accessKey=5d00>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <25m

Apotheke <50m



Klinik <775m  
Krankenhaus <1.250m

**Kinder & Schulen**

Schule <150m  
Kindergarten <750m  
Universität <300m  
Höhere Schule <600m

**Nahversorgung**

Supermarkt <100m  
Bäckerei <50m  
Einkaufszentrum <525m

**Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <100m  
Post <400m  
Polizei <350m

**Verkehr**

Bus <75m  
U-Bahn <175m  
Straßenbahn <525m  
Bahnhof <175m  
Autobahnanschluss <3.450m

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.