

## STILVOLLE ALTBAUWOHNUNG MIT BALKON



**Objektnummer: 28958**

**Eine Immobilie von Dr. Alexandra Gabriel  
Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung               |
| <b>Land:</b>                         | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1030 Wien             |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1903                  |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt              |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 185,50 m²             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                     |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                     |
| <b>WC:</b>                           | 2                     |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 141,10 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 2,43                |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 3.130,47 €            |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 2.500,00 €            |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 2.845,88 €            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 345,88 €              |
| <b>USt.:</b>                         | 284,59 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                       |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### Office Team

Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.









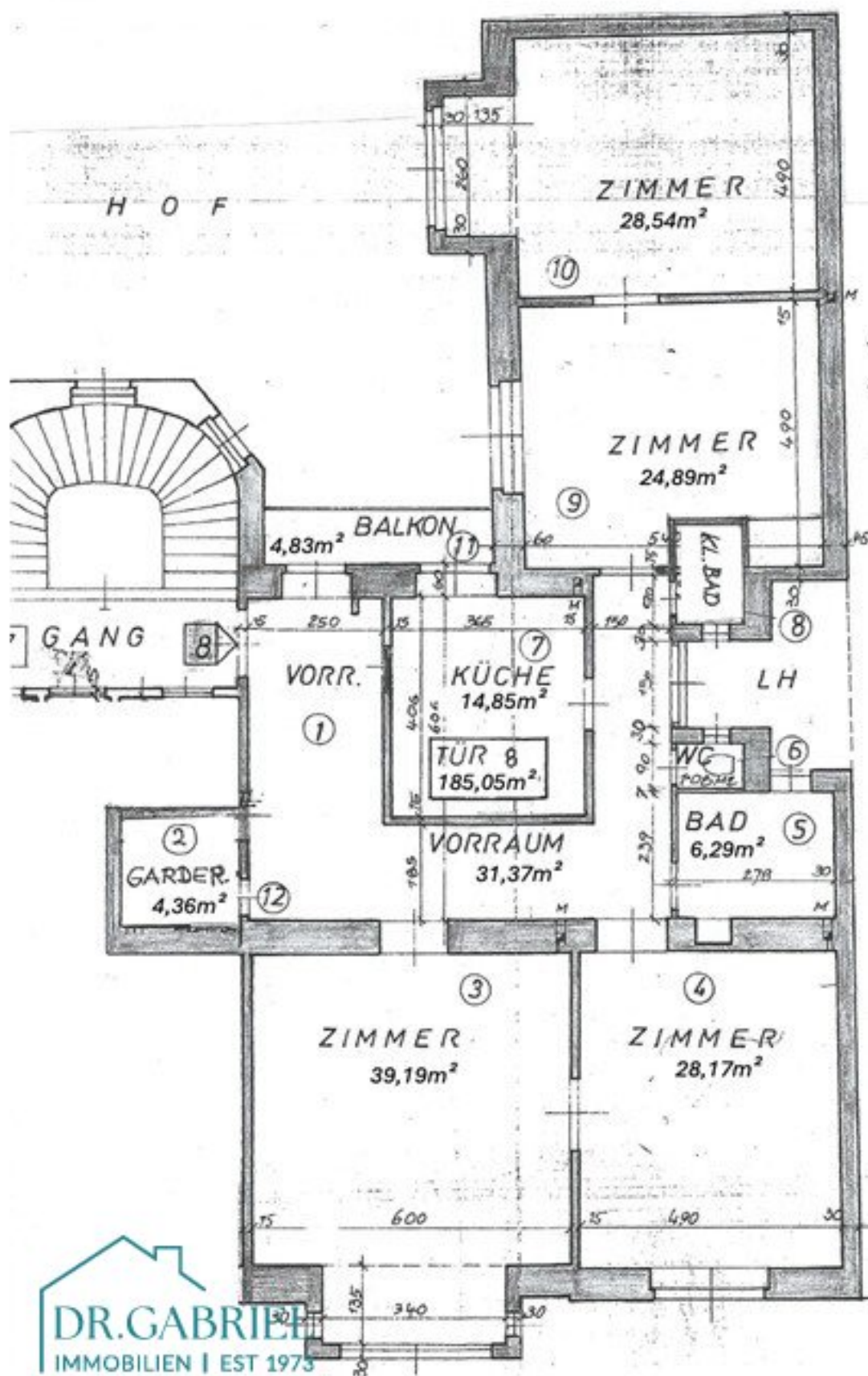












## Objektbeschreibung

GROSSZÜGIGE ALTBAUMIETE MIT KLEINEM BALKON IM BOTSCHAFTSVIERTEL BEIM STADTPARK

Die Wohnung liegt in einem sehr schönen Jahrhundertwendehaus mit Lift in unmittelbarer Nähe zum Stadtpark und dem 1. Bezirk

### INFRASTRUKTUR:

U4 Stadtpark, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Stadtpark mit Spielplatz, Eislaufverein in kurzer Gehdistanz

### RAUMAUFTEILUNG:

Vorraum, Wohn-Esszimmer, Küche mit Platz für Esstisch und kleinem Balkon, drei Schlafzimmer (zwei der Zimmer liegen hintereinander, das dritte Zimmer ist getrennt begehbar), ein Wannenbad mit WC, ein Duschbad, ein WC extra, Abstellraum

### AUSSTATTUNG:

alte Eichenparkettböden, Flügeltüren, schöner Originalstuck, Doppelflügeltüren mit Originalbeschlägen,

Komplettküche, großer Einbaukasten im Schlafzimmer, Waschmaschine und Trockner

GENEROUS THREE BEDROOM PERIOD APARTMENT WITH SMALL BALCONY NEAR STADTPARK

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 <500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap