

**Leben im Servitenviertel | Außergewöhnliche 4 Zimmer im  
Stilaltbau | Auch als Büro anmietbar**



**Objektnummer: 37760**

**Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Porzellangasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Zustand:	Teil_vollsanziert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	189,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	189,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	189,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Heizwärmebedarf:	D 136,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,82
Gesamtmiete	3.784,24 €
Kaltmiete (netto)	3.024,00 €
Kaltmiete	3.440,22 €
Betriebskosten:	416,22 €
USt.:	344,02 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Constantin Mayer**















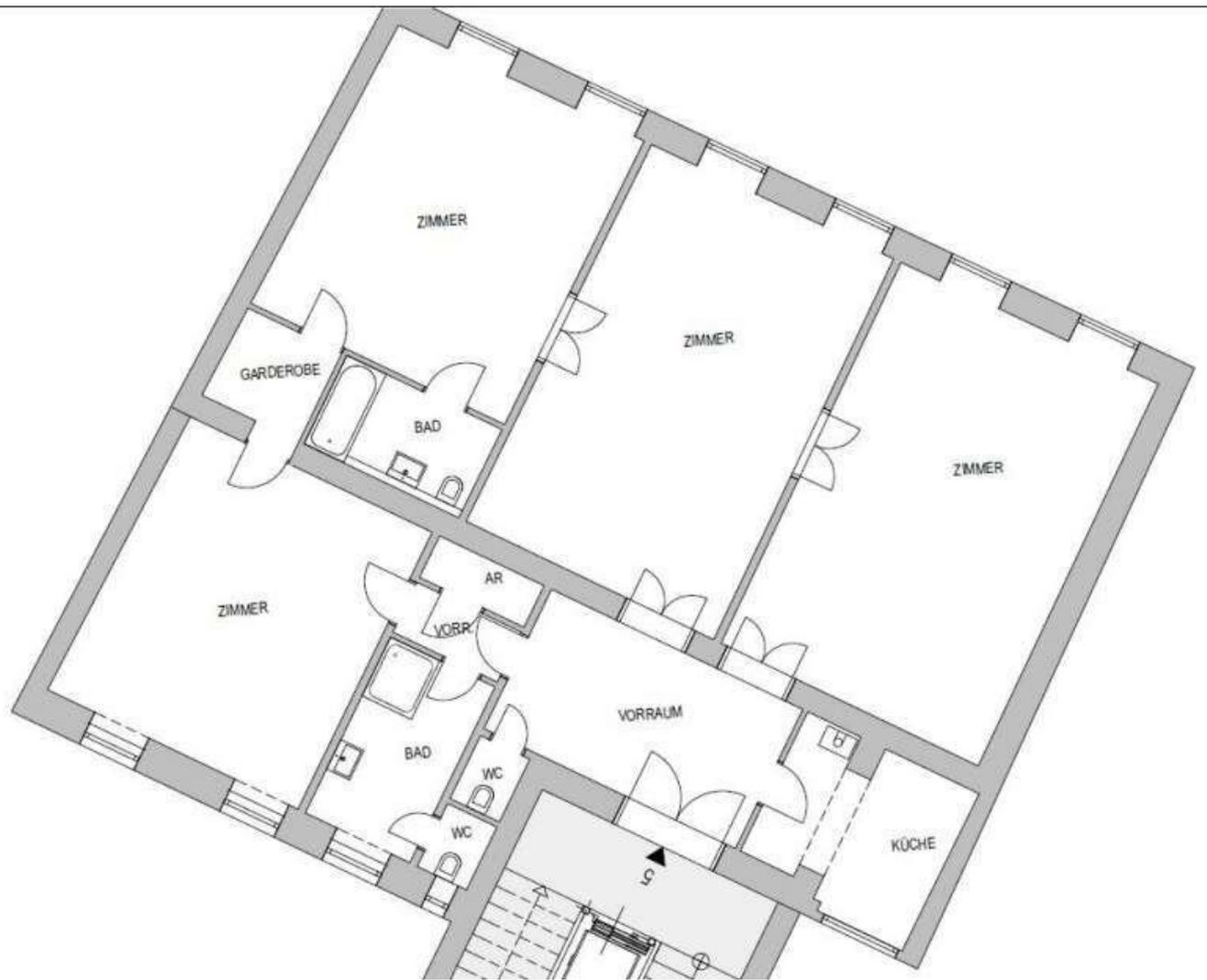












## Objektbeschreibung

### Willkommen im Servitenviertel - Willkommen Zuhause!

*Zur Vermietung gelangt diese herrschaftliche 4-Zimmer Wohnung im 2. Liftstock mit toller Raumaufteilung. Im Herzen des beliebten Servitenviertels, vereinen sich urbanes Flair mit lebendigem Lifestyle und bester Infrastruktur. Ich freue mich Sie durch diesen Wohnraum führen zu dürfen!*

### Leben in einer der schönsten Adressen Wiens | English text below

#### RAUMAUFTeilUNG:

- Vorraum mit einladendem Entrée,
- große EWE Einbauküche vollausgestattet mit Fenster
- 1 Wohnsalon
- 1 Esszimmer
- 1 Schlafzimmer mit SR & Wannenbad mit WC
- 1 Schlafzimmer hofseitig
- 1 Duschbad mit separater Toilette und Fenster
- 1 Abstellraum
- 1 Gäste WC vom Vorzimmer aus begehbar

## **AUSSTATTUNG:**

- Original Parkettböden
- Personenlift
- Komplettküche inkl. Geschirrspüler, Backofen, Herd & Kühlschrank
- Klimaanlage in 3 von 4 Zimmern
- Alarmanlage
- Sicherheitstüre
- Etagenheizung

Die Einheit könnte auch als Büro genutzt werden (Wohnungsmietvertrag mit untergeordneter gewerblicher Nutzung).

Die Wohnung gelangt zur befristeten Vermietung auf 5 Jahre, eine Verlängerungsoption besteht.

**Öffentliche Verkehrsanbindung:** In nur wenigen Minuten gelangen Sie zur U4 Station Rossauerlände oder zum Schottenring. Die Straßenbahnlinien D und 1 halten in unmittelbarer Nähe.

**BMM: € 3.784,24 (inkl. BK und 10% USt.)**

**Nebenkosten bei Anmietung:**

Kaution: € 11.352,73

Provisionsfrei

Befristung des Mietvertrags: ca. 5 Jahre

verfügbar: ab sofort

## **ORIGINAL VIENNESE LIFESTYLE**

SAFE AND VIBRANT NEIGHBORHOOD "SERVITENVIERTEL"

CLOSE TO VIENNA'S CITY CENTER, DONAU KANAL & LYCÉE

1 SPACIOUS SALON

1 KITCHEN FULLY EQUIPPED

1 MASTER BEDROOM W/BATHROOM EN SUITE

2 EXTRA BEDROOMS

2 BATHROOMS

AC

ALARM SYSTEM

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 <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <750m

Universität <250m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap