

## **Charmante Wohnung mit im Herzen von Wien!**



**Objektnummer: 6202/10106**

**Eine Immobilie von Trimond Immobilienmakler Ges. m. b. H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Etage |
| <b>Land:</b>             | Österreich      |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1010 Wien       |
| <b>Alter:</b>            | Altbau          |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 90,00 m²        |
| <b>Zimmer:</b>           | 2               |
| <b>Bäder:</b>            | 1               |
| <b>WC:</b>               | 1               |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 1.492,70 €      |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.357,00 €      |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.357,00 €      |
| <b>USt.:</b>             | 135,70 €        |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                 |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### **TRIMOND Immobilienmakler GesmbH**

Trimond Immobilienmakler Ges. m. b. H.  
Hintzerstraße 1 / 9  
1030 Wien

T 01/713 58 22

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

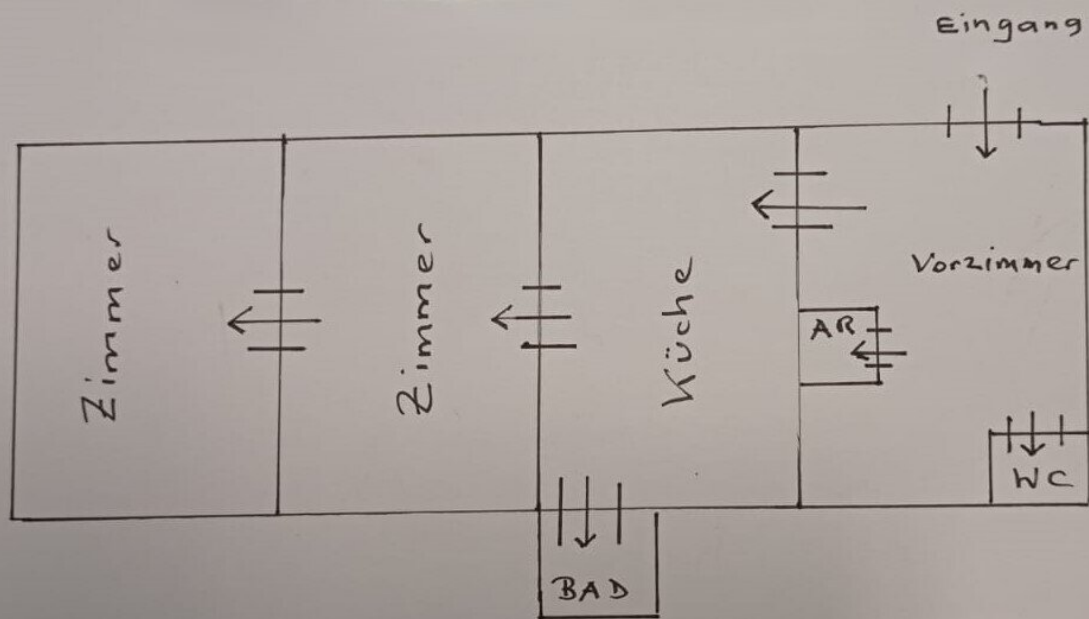












## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Wohnung befindet sich im **Mezzanin (mit Lift)** eines wunderschönen, stilvollen Altbauhauses. Sie bietet eine durchdachte Raumaufteilung und besteht aus:

- Ein **Wohnzimmer**
- Ein **Schlafzimmer**
- Eine **engerichtete Küche**
- Ein **Badezimmer** mit Dusche, Wanne, Waschbecken und WM-Anschluss
- Eine **separate Toilette** mit Handwaschbecken
- Ein **geräumiges zentrales Vorzimmer**

Die **Beheizung** erfolgt über eine **Elektroheizung**, welche über die Klimaanlage und Infrarotpanel betrieben wird. Die Wohnung ist in einem ausgesprochen guten Zustand und kann daher sofort übernommen und bezogen werden.

Das **absolute Highlight** dieser Wohnung ist die ausgezeichnete **Innenstadtlage!**

Die Wohnung bietet eine beste Anbindung an das Verkehrsnetz und die öffentlichen Verkehrsmittel:

- Über den 1,2 und D-Wagen gelangt man sehr bequem Richtung Schwarzenbergplatz / Oper
- Zur U1 Stephansplatz sind es ca. 10-15 Gehminuten.

**Alle Geschäfte** des täglichen Bedarfs und eine **rege Lokalkultur** befinden sich im **direkten Umfeld** der Wohnung.

Energiekennziffern wurden beim Eigentümer angefragt (§ 9 Abs/ EAVG 2012)

Zur **Vereinbarung eines Besichtigungstermines** bitte ich um Zusendung einer **Anfrage per mail** direkt von der jeweiligen Website wo Sie sich gerade befinden.

Für allfällige Fehlinformationen bzw. Irrtümer in den Angaben übernehmen wir keine Haftung!

Nähere Informationen über die Datenschutzverordnung finden sie unter [www.trimond.at](http://www.trimond.at).

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m

Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap