

## **Zentrale 4-Zimmer-Wohnung nahe Karlsplatz**



**Objektnummer: 7711/59**

**Eine Immobilie von LAA'BERG Consulting OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	1937
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	81,53 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 103,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,15
<b>Gesamtmiete</b>	1.264,02 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	812,90 €
<b>Kaltmiete</b>	1.149,11 €
<b>Betriebskosten:</b>	239,29 €
<b>USt.:</b>	114,91 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Es fallen mtl. Kosten von € 469,96 an für Heizung u. Warmwasser (Zentralheizung/Fernwärme)

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Regina Butter**

LAA'BERG Consulting OG  
Bahnhofstraße 31  
3464 Hausleiten

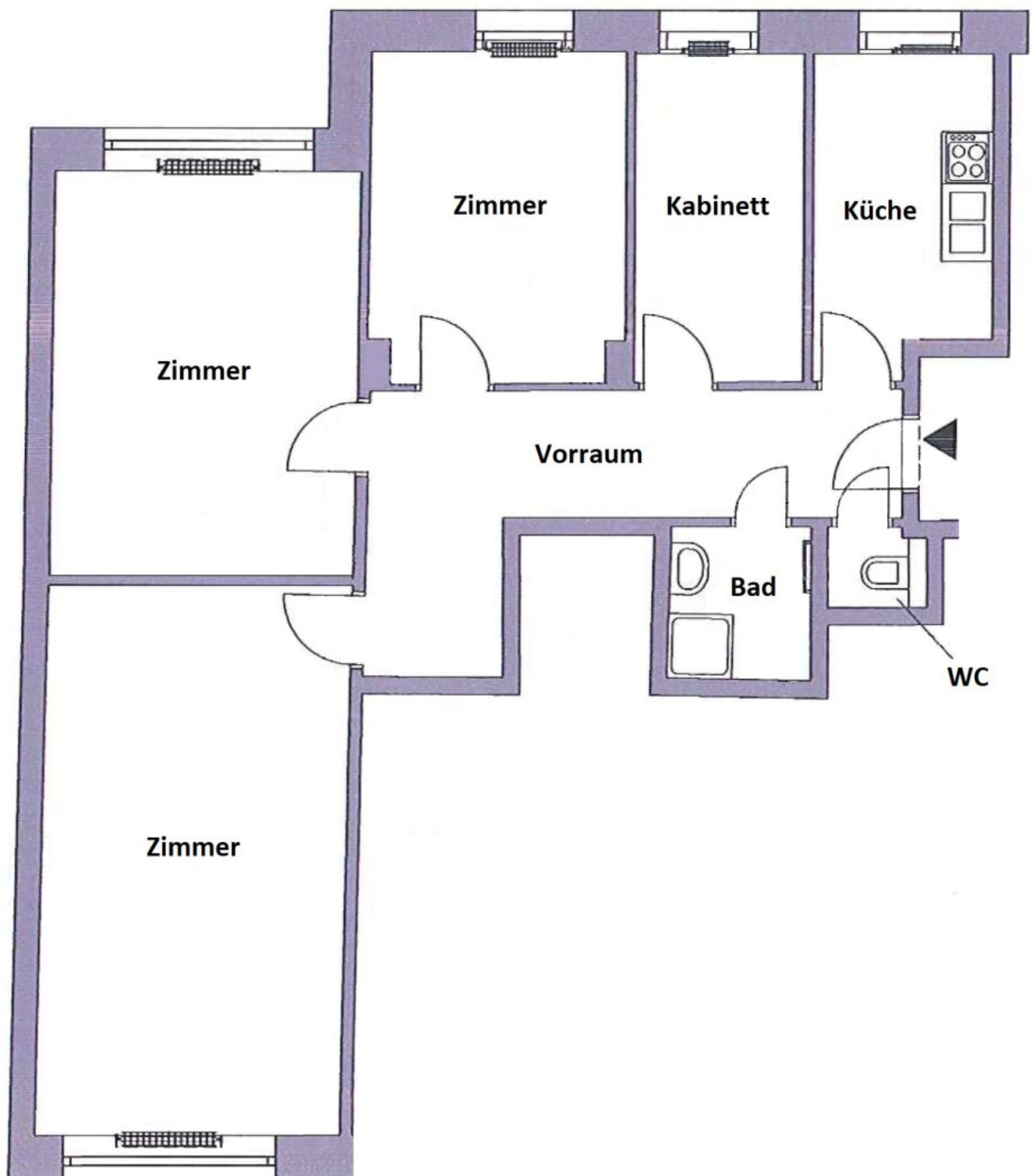
T +43 50 666 050  
F +43 50 666 099











## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine perfekt aufgeteilte 4-Zimmer-Wohnung in einem gepflegten Altbau in Top-Citylage im beliebten "Freihausviertel".

Durch den zentralen Vorraum gelangt man in sämtliche Zimmer sowie in Küche, Bad und WC. Drei Zimmer sind in den ruhigen Innenhof orientiert. Ein Zimmer schaut in die Operngasse.

Die Einbauküche ist mit Marken-Geräten ausgestattet (Geschirrspüler, Induktionskochfeld samt Backrohr sowie Umlufthaube).

Das Badezimmer verfügt über eine verglaste Dusche, Waschbecken, Handtuchtrockner und Waschmaschinenanschluss. Spiegel und Lampe sind bereits vorhanden. Das WC ist separat.

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 <1.500m

#### **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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap