

## Charmante Altbauwohnung im Herzen der Stadt – frisch saniertes Bad & WC



**Objektnummer: 3090806**  
**Eine Immobilie von MPImmo**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Berggasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	160,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	160,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	160,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 121,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,42
Gesamtmiete	2.468,63 €
Kaltmiete (netto)	1.900,00 €
Kaltmiete	2.244,21 €
Betriebskosten:	330,00 €
USt.:	224,42 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Lara Mähr

Mag. Pfeifer Immobilien  
Arbeitergasse 33  
1050 Wien

T 0043 1 595 15 80  
H 0043 664 22 39 45  
F 0043 1 595 11 70

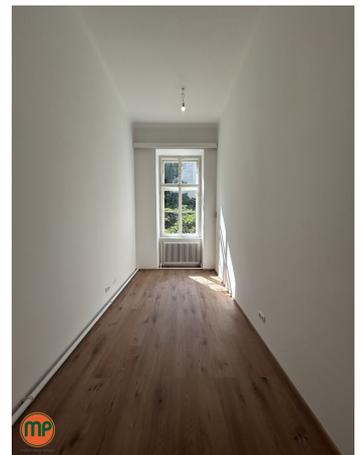
Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.



termin zur

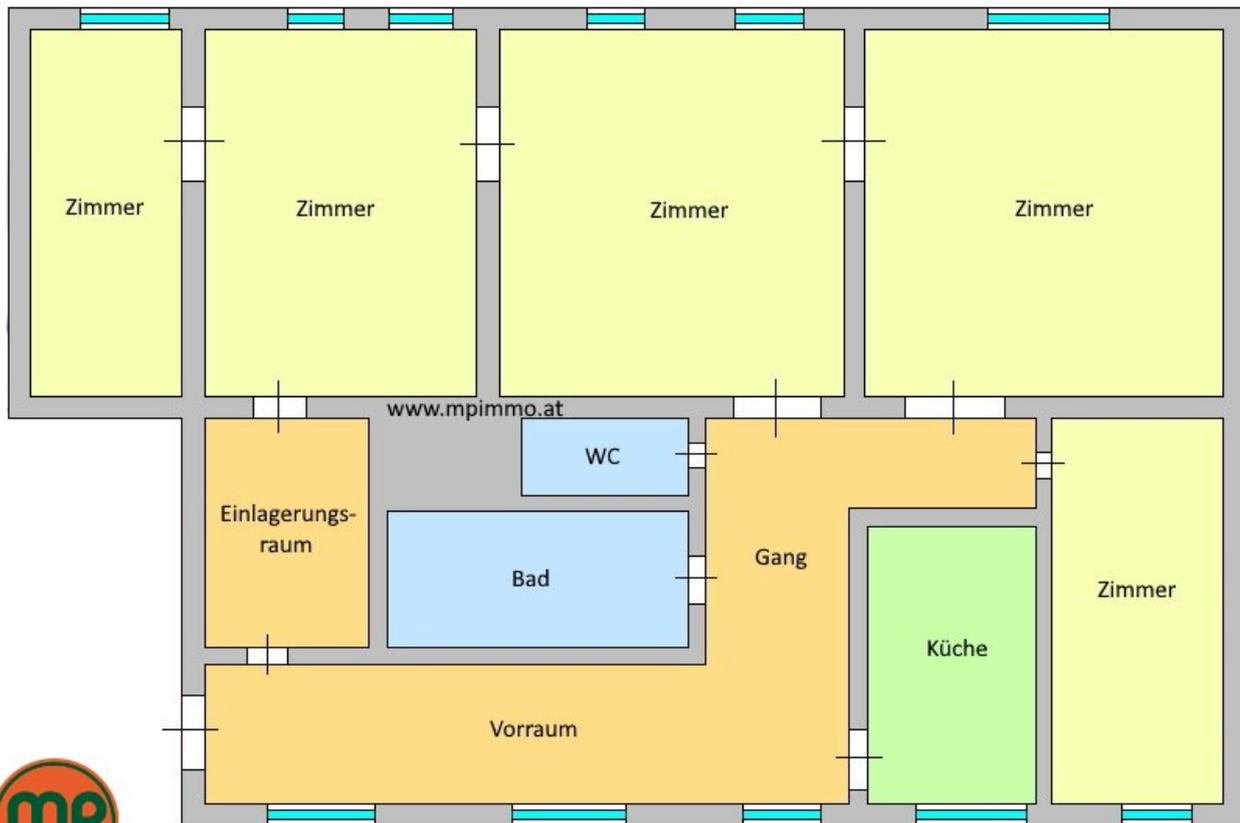


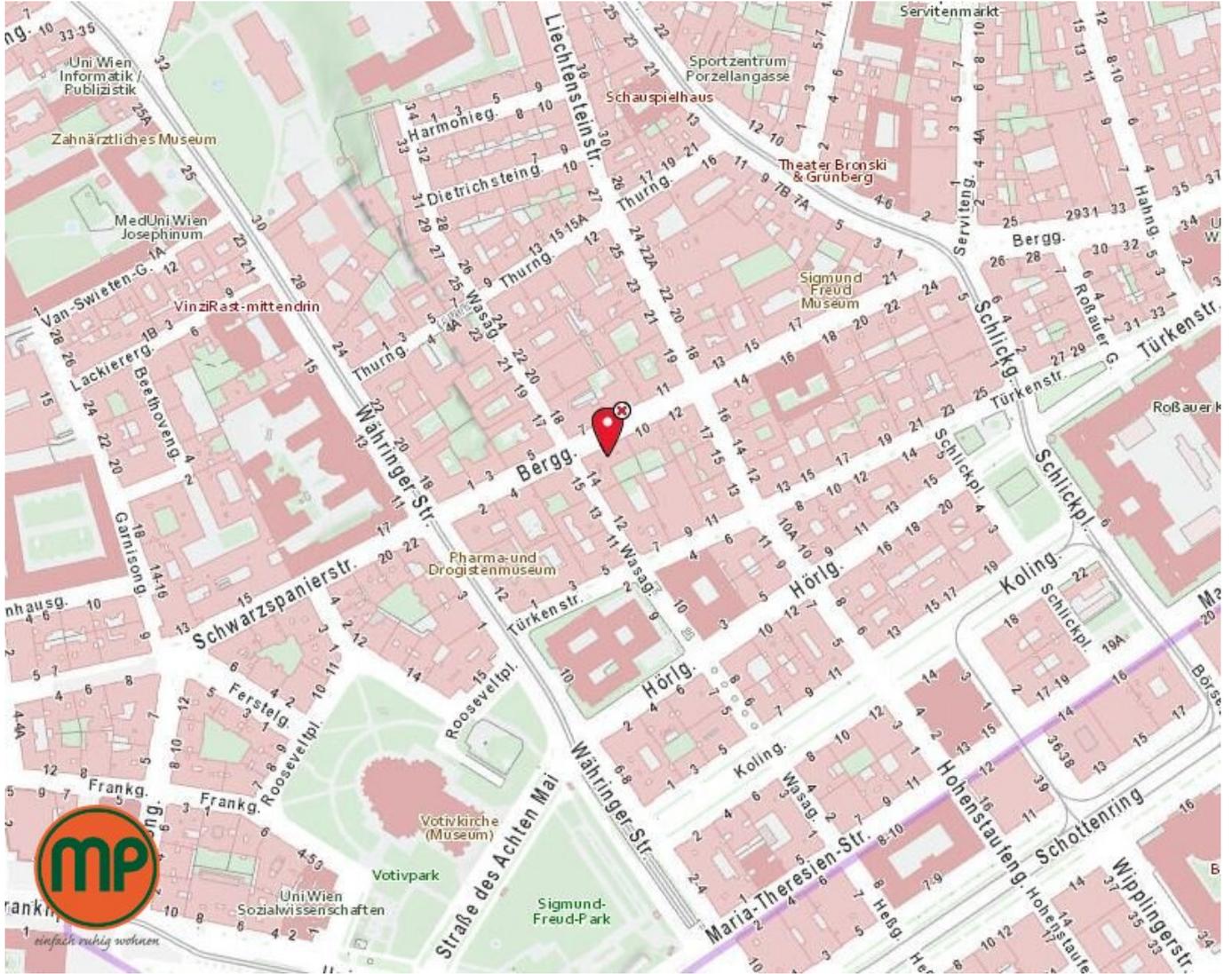


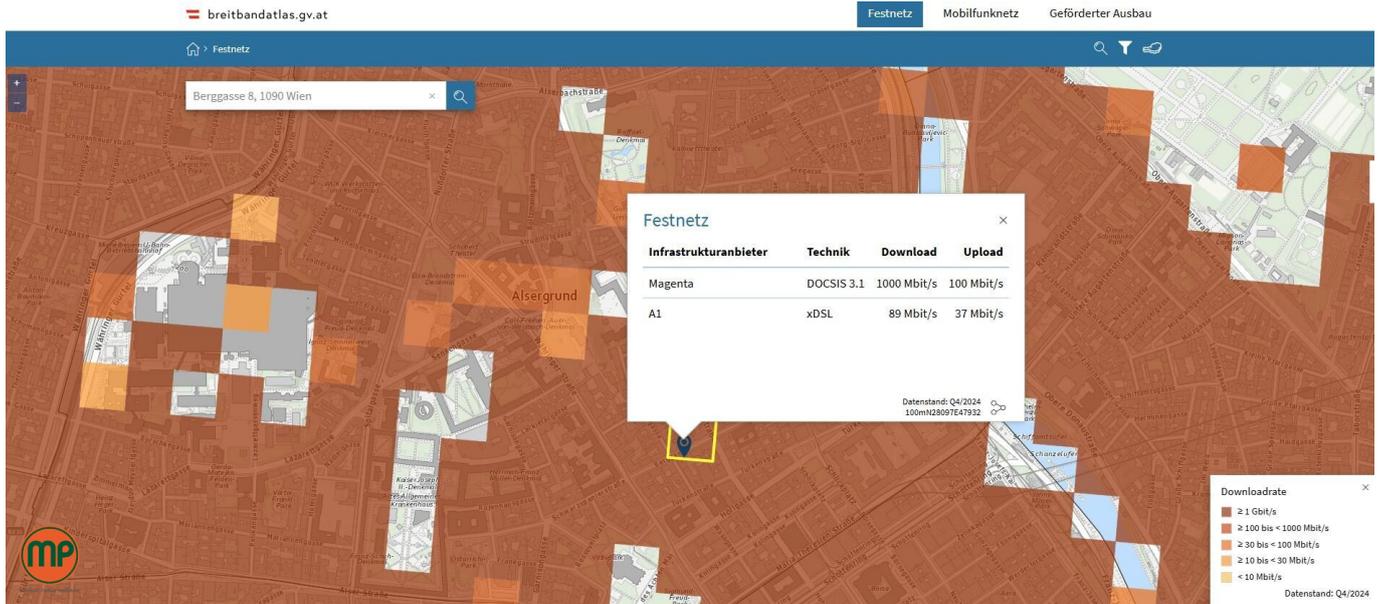


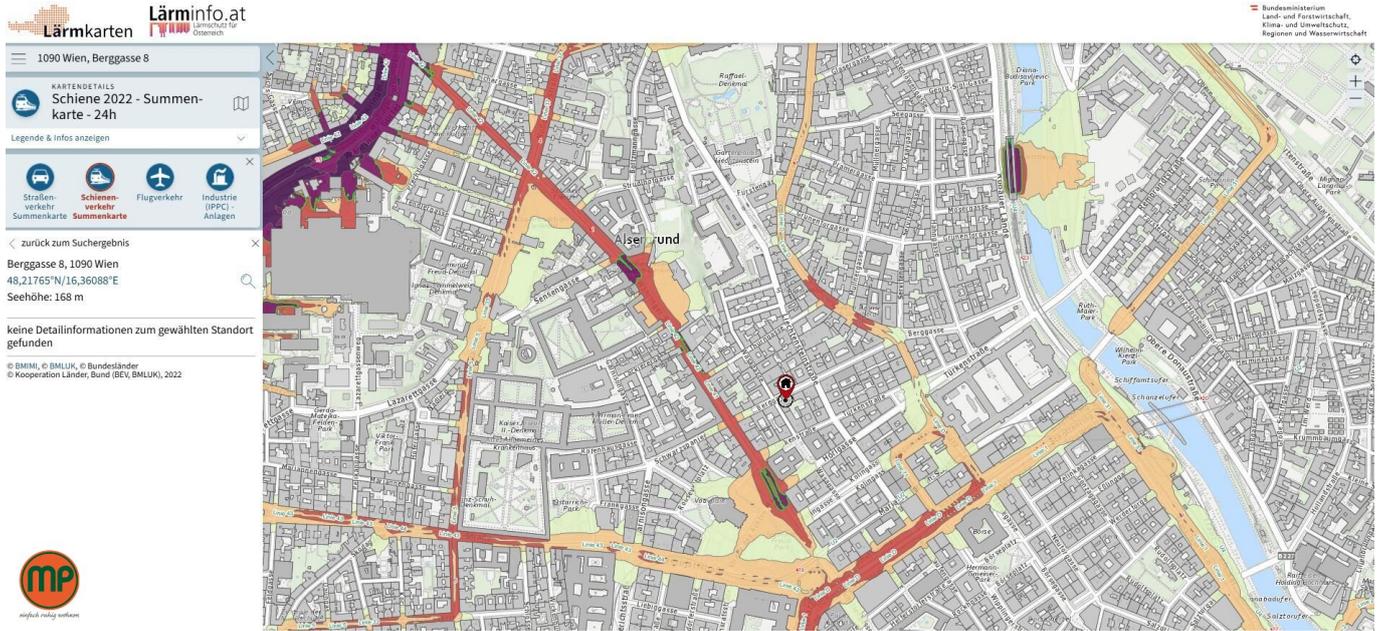


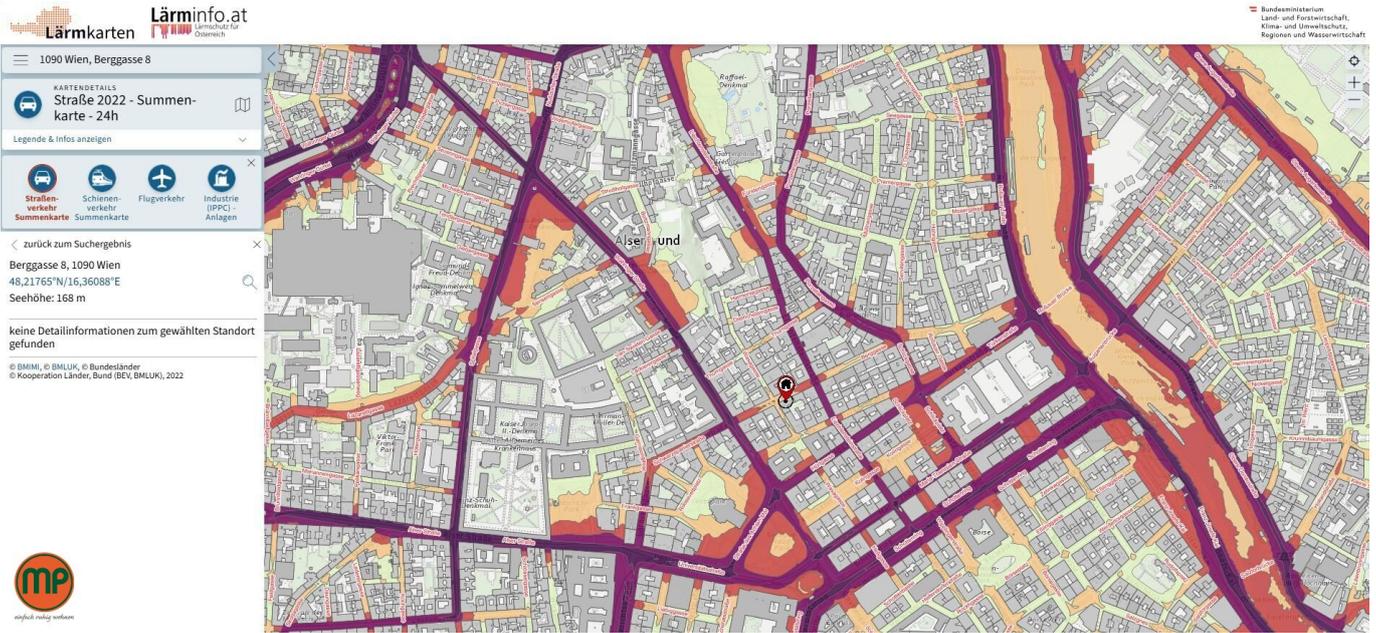


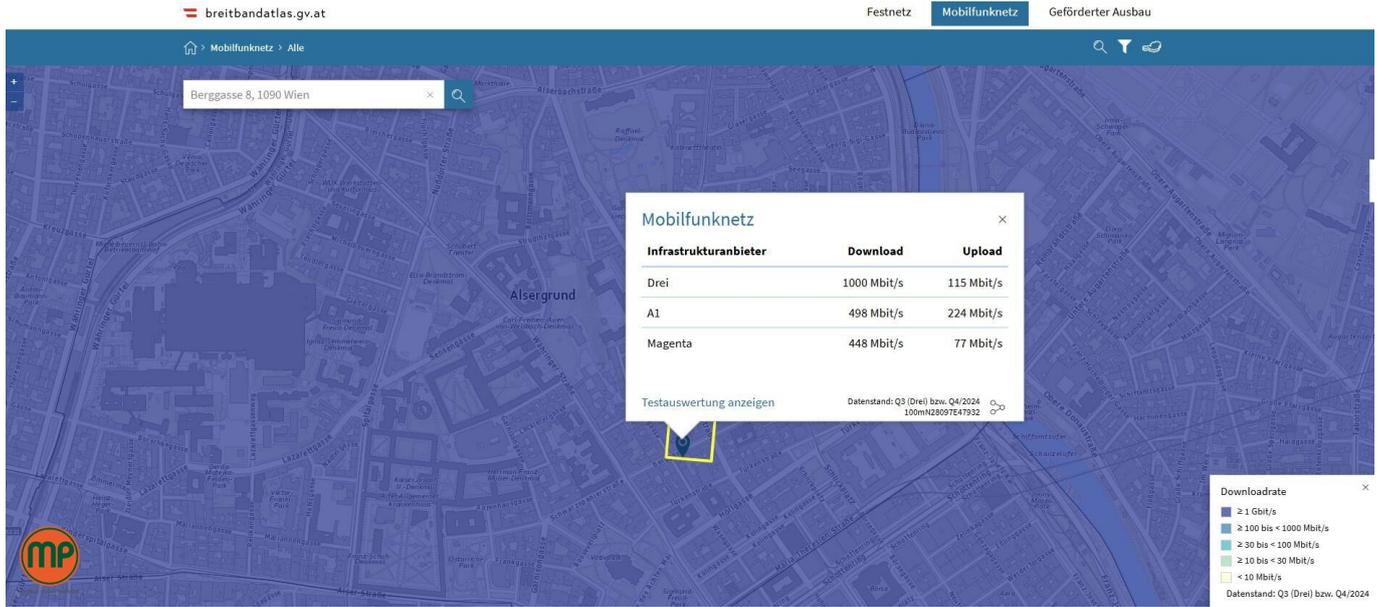












## Objektbeschreibung

### LAGE:

Diese ca. 160,00 m<sup>2</sup> große Altbauwohnung liegt im Herzen Wiens. In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche öffentliche Verkehrsmittel. Das Objekt ist perfekt für WG's oder Familien, die die Zentrumsnähe zu schätzen wissen.

### INFRASTRUKTUR:

Die Wohnung in der Berggasse liegt im beliebten 9. Wiener Gemeindebezirk, Alsergrund. Die Lage ist zentral und dennoch ruhig, mit ausgezeichnetener Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel wie U-Bahn (U2, U4, U6), Straßenbahn (D, 5, 33, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 44) und Bus (40A). In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Cafés, Restaurants und Geschäfte des täglichen Bedarfs. Auch kulturell ist die Umgebung attraktiv – das Sigmund-Freud-Museum und die Innenstadt sind in wenigen Minuten erreichbar. Durch die Nähe zur Universität Wien und zu mehreren Kliniken ist die Lage sowohl für Studierende als auch für Berufstätige besonders interessant.

### AUSSTATTUNG:

Im 1. Stockwerk eines gepflegten Hauses, bequem mit dem Lift erreichbar, erwartet Sie eine charmante 5-Zimmer- Altbau- Wohnung mit großzügigem Raumgefühl und hohen Decken. Beim Betreten dieses Juwels sticht der lichtdurchflutete Vorraum ins Auge. Viele Fenster lassen einen sofort heimisch fühlen. Zudem unterstreichen die schönen Rundbogen-Durchgänge den Altbaucharme der Wohnung, die die Abgrenzung des Vorraums zum Gang betonen.

Vom Vorraum aus gelangen Sie unter anderem in den Einlagerungsraum, der über eine Gastherme mit Warmwasserspeicher und einem Waschmaschinenanschluss verfügt. Von diesem aus gelangen Sie in ein großes Zimmer. Dieses Zimmer ist ein Durchgangszimmer, welches den Zugang zu zwei weiteren Zimmern erlaubt. Der großzügige Vorraum, der in einen Gang übergeht, erstreckt sich bis hin zur Küche, dem Badezimmer, dem getrennten WC, der Küche sowie 3 getrennt begehbaren Zimmern. Die Küche ist voll ausgestattet und bietet sogar eine Sitzmöglichkeit. Da die Küche separat begehbar ist können Sie ungestört kochen und der Duft des Essens erstreckt sich nicht über die gesamte Wohnung. Das helle, moderne Badezimmer, welches über ein Doppelwaschbecken, eine Badewanne, einer Dusche und



einem WC verfügt wurde soeben frisch saniert. Angrenzend an das Badezimmer finden Sie ein weiteres WC, welches ebenfalls frisch saniert wurde.

Fast alle Zimmer überzeugen mit wunderschönen Flügeltüren. Die Zimmer sind großzügig und lichtdurchflutet. Diese können optimal entweder als WG- Zimmer genutzt werden. Familien hätten in diesem Objekt ausreichend Platz für Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Ankleidezimmer, etc..

**KONTAKT:** [Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bei konkretem Interesse stellen wir Ihnen gerne Detailunterlagen zur Verfügung.](#)

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.

**Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!**

**Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.**

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <750m

Universität <250m

Höhere Schule <750m



**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

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.