

**Provisionsfrei: Unbefristeter 103m<sup>2</sup> Stilaltbau mit  
Einbauküche - 1090 Wien**



Zimmer 1

**Objektnummer: 7514**

**Eine Immobilie von Sitarz & Partner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Baujahr:</b>	1910
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	103,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 67,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,43
<b>Gesamtmiete</b>	1.657,95 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.284,38 €
<b>Kaltmiete</b>	1.507,32 €
<b>Betriebskosten:</b>	205,50 €
<b>USt.:</b>	150,63 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Sitarz & Partner Immobilien GmbH**

Sitarz & Partner Immobilien GmbH



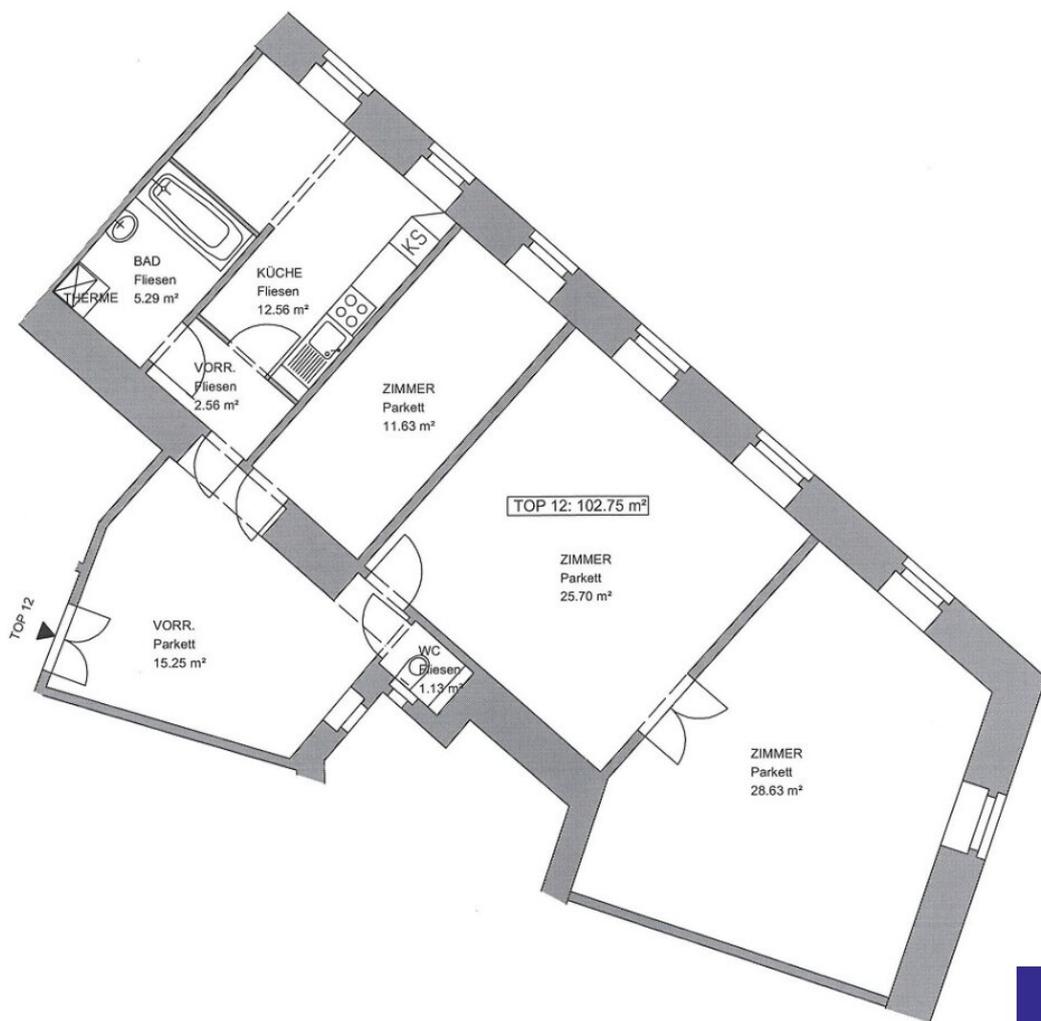












## Objektbeschreibung

### **Unbefristeter 103m<sup>2</sup> Stilaltbau Nähe U4 Friedensbrücke und Donaukanal-Promenade!**

Diese gepflegte Wohnung befindet sich im 2. Liftstock eines renovierten Stilaltbaus an der Spittelauer Lände. Die Wohnung ist westseitig zur Rückseite in die Gussenbauergasse ausgerichtet (eine begrünte Seitengasse) und besteht aus 2 Zimmern, 1 Kabinett, Küche mit Essplatz, großem Vorraum, Badezimmer und WC,.

**Achtung: Die Wohnung ist aufgrund der Raumaufteilung nicht WG-tauglich! Bitte unbedingt Plan und Fotos beachten!**

**Ausstattung:** Gepflegter Altbau mit Gasetagenheizung, Einbauküche mit Geräten, Fischgrät-Parkettboden, Fliesenbad mit Badewanne samt Duschverglasung, WM-Anschluss, Flügeltüren, Lift, Kabel-TV und Internet Vorbereitung, Sprechanlage, Fahrradraum,.

Großzügige und sonnige Altbauwohnung in zentrumsnaher Lage mit guter Infrastruktur und öffentlicher Verkehrsanbindung durch U4-Friedensbrücke und den Straßenbahnlinien 12, 5, 31, 33 und D in Gehdistanz. Ebenfalls direkt vor dem Haus befindet sich die Donaukanal-Promenade, die zu Spaziergängen, zum Radfahren und zu sportlichen Aktivitäten einlädt.

Die Wohnung wird ab sofort in unbefristeter Hauptmiete vermietet.

**Gesamtmiete inkl. Bk, Lift und 10% USt. € 1.657,95**

(HMZ € 1.234,38 + IM € 50,- + Bk € 205,- + Lift € 16,44 + 10% USt. € 150,63 + Manip. € 1,-)

Kaution € 4.970,-

**KONTAKT: Anfragen bitte nur per Email-Anfragefunktion! Keine telefonische Terminvergabe!**

**Besuchen Sie für unsere weiteren Angebote bitte auch unsere Homepage: [www.sitarz.at](http://www.sitarz.at)**

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap