

## **Elegante Altbauwohnung im Herzen Wiens**



**Objektnummer: 7711/66**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien, Innere Stadt
<b>Baujahr:</b>	1905
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	180,01 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 73,05 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,88
<b>Gesamtmiete</b>	2.994,04 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.252,96 €
<b>Kaltmiete</b>	2.721,85 €
<b>Betriebskosten:</b>	468,89 €
<b>USt.:</b>	272,19 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

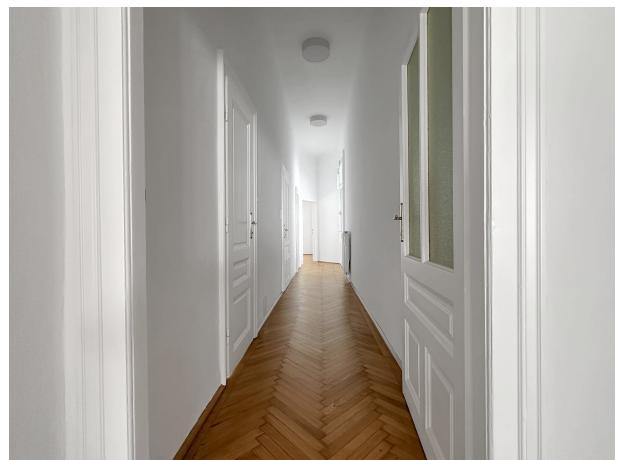
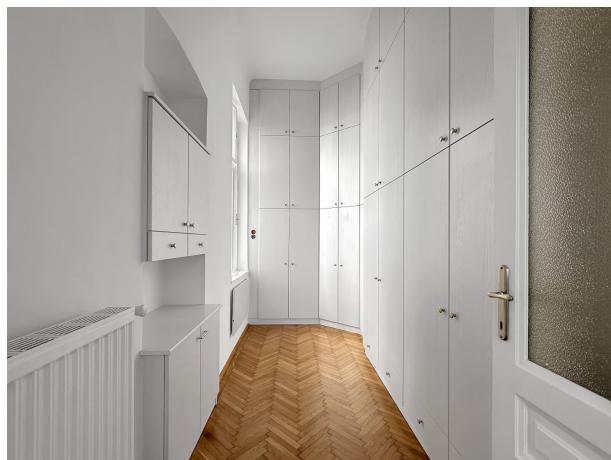


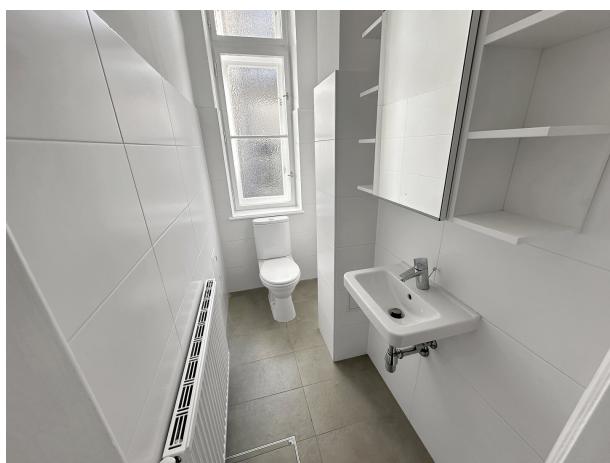
**Ing. Georg Spazierer**

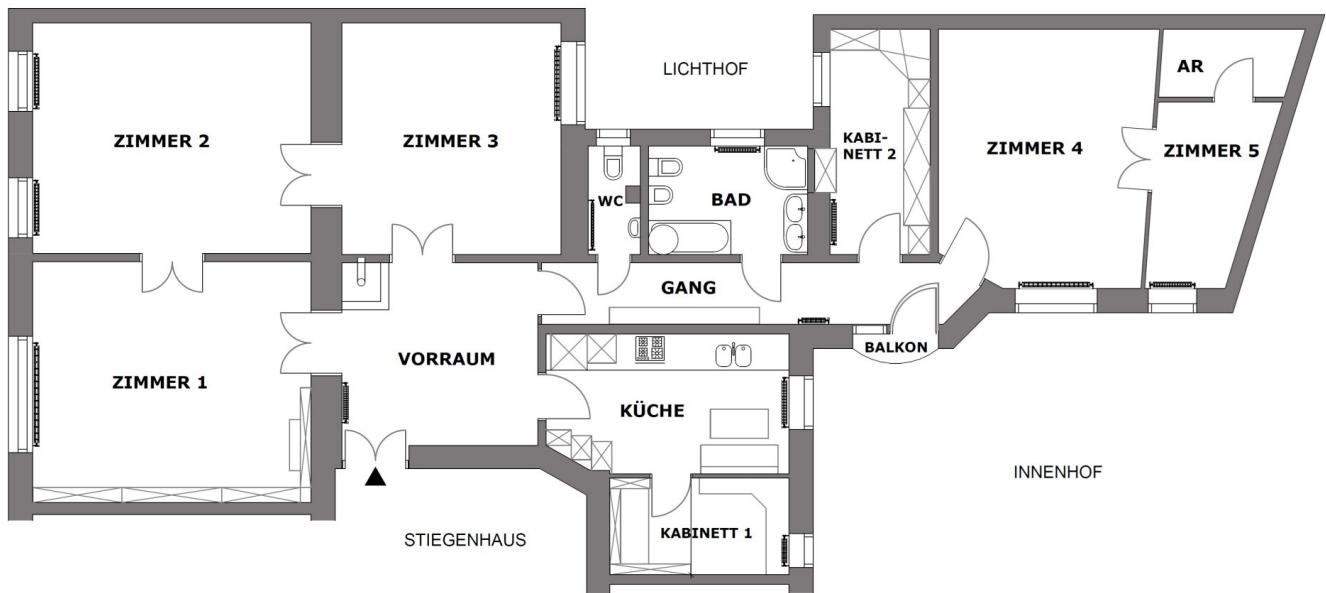
LAA'BERG Consulting OG  
Bahnhofstraße 31











# **Objektbeschreibung**

Zur Vermietung gelangt eine repräsentative Wohnung im 3. Liftstock eines Altbau in Nobellage in der City.

Durch den Vorräum bzw. Gang gelangt man in 3 Zimmer sowie ein Kabinett, welches z.Zt. als Schrankraum ausgestattet ist, in Küche, Bad und WC.

Ein weiteres großes Zimmer ist durch die anderen Zimmer erreichbar, diese sind durch altbautypische Flügeltüren verbunden.

Hinter dem Hofseitigen Zimmer befindet sich ein weiteres Zimmer mit Abstellraum.

Durch die Küche gelangt man in ein hofseitig gelegenes Kabinett.

Die Küche ist mit einer Einbauküchen mit Granitarbeitsplatte und Geräten (Gasherd, Spüle und Geschirrspüler) ausgestattet. Eine Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine ist vorhanden.

Das Bad ist voll ausgestattet mit Badewanne und Dusche, Waschbecken, WC und Bidet). Die Wohnung verfügt außerdem über ein separates WC mit Handwaschbecken.

Ein vom Korridor aus begehbarer Klopfbalkon zum Hausinnenhof, welcher dem Nutzer exklusiv zur Verfügung steht, rundet das Angebot ab.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaplers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap