

**Super zentrale Innenstadtlage - Topsanierter Zustand -  
Ruhige Innenhofausrichtung**



**Objektnummer: 17219**

**Eine Immobilie von engelreal immobilien gmbh**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	69,16 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	69,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 88,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,20
<b>Gesamtmiete</b>	1.922,60 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.556,10 €
<b>Kaltmiete</b>	1.747,82 €
<b>Betriebskosten:</b>	103,81 €
<b>USt.:</b>	174,78 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Stefan Luschnig**

engelreal immobilien gmbh  
Bierhäuserberggasse 75



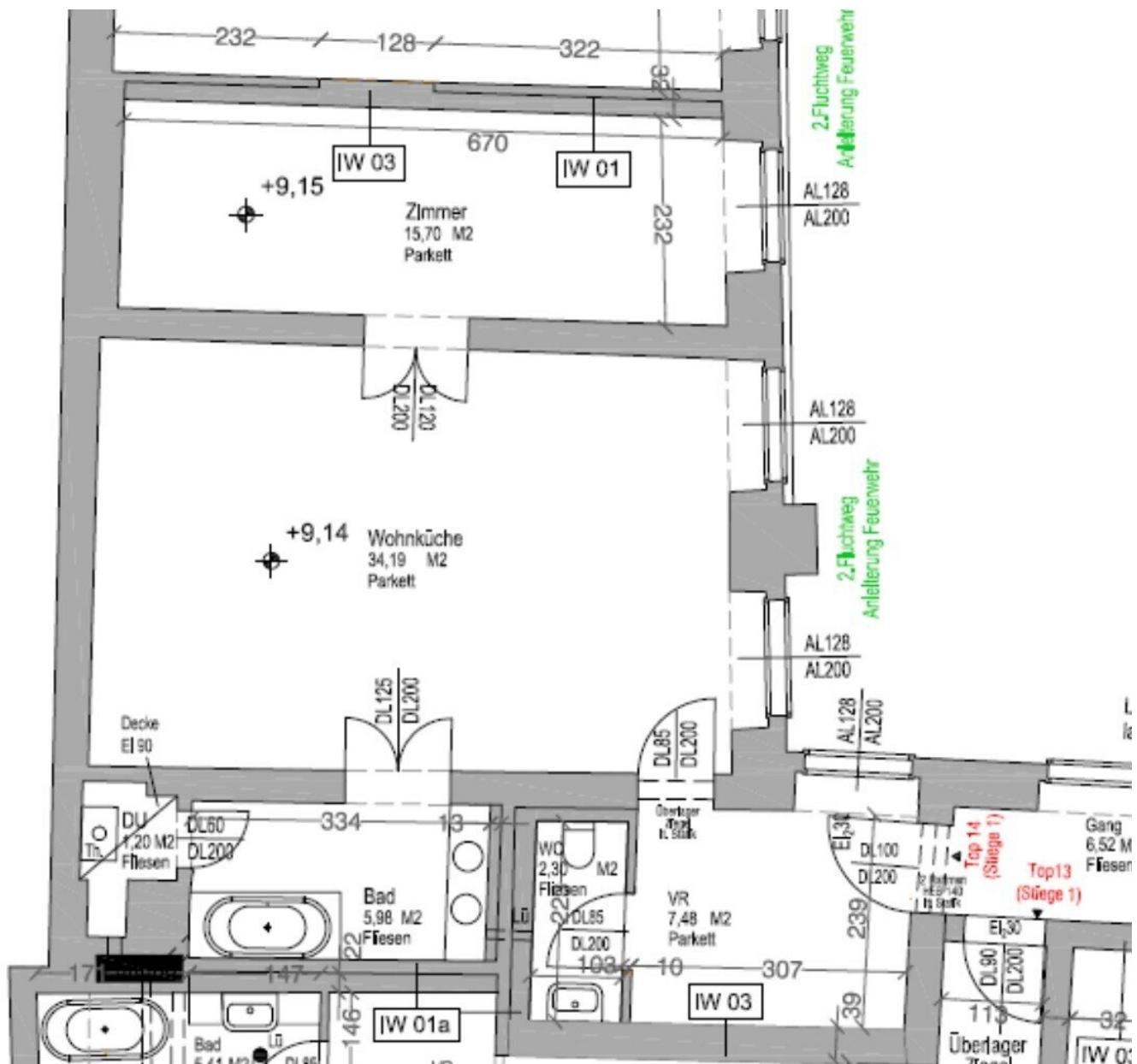












# Objektbeschreibung

Zur sofortigen Vermietung gelangt diese herrliche Altbauwohnung direkt im Herzen des 1.Bezirks beim Lugeck.

## **Wohnung:**

Die Wohnung befindet sich in absoluter Top-Innenstadtlage und ist zum ruhigen Innenhof des Gebäudes ausgerichtet!

Sie ist mit hochwertigen Parkettböden und einer offenen Wohnküche ausgestattet, die Sanitärräume sind neutral verfliest.

Das Wohnzimmer mit der offenen Küche verfügt über ca. 34 m<sup>2</sup>, das Schlafzimmer ist mit ca. 16 m<sup>2</sup> (Raumbreite 2,30m) auch sehr geräumig.

## **Haus:**

Das Gebäude ist in sehr gutem Top-Zustand und bietet vom Eingang bis zur Wohnungstür eine Traumambiente

Ein Glas-Personenlift bringt Sie bequem zur Wohnung!

## **Lage:**

Das Gebäude liegt im Herzen des 1.Bezirks direkt beim Lugeck.

Sowohl die U-Bahn-Station "Stephansplatz", als auch "Schwedenplatz" liegen nur wenige Minuten entfernt.

Die gesamte innerstädtische Infrastruktur steht Ihnen zur Verfügung - BESSER GEHT ES NICHT!!!

Verpassen Sie nicht die Chance auf dieses Geschäftslokal und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!!

Für weitere Informationen zu diesem Objekt und/oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie bitte

**Stefan Luschnig** unter **0676 - 554 0 884** bzw. per Email an [sl@engelreal.at](mailto:sl@engelreal.at)

Bitte besuchen Sie **engelreal.at** um sich einen Überblick über uns und unsere Angebote zu verschaffen.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **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