

**Super zentrale Innenstadtlage - !!! 4.STOCK OHNE LIFT !  
!! - Top-Zustand und ruhige Innenhofausrichtung**



**Objektnummer: 17221**

**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>	87,66 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	87,66 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 88,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,20
<b>Gesamtmiete</b>	2.157,33 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.753,20 €
<b>Kaltmiete</b>	1.961,21 €
<b>Betriebskosten:</b>	131,57 €
<b>USt.:</b>	196,12 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



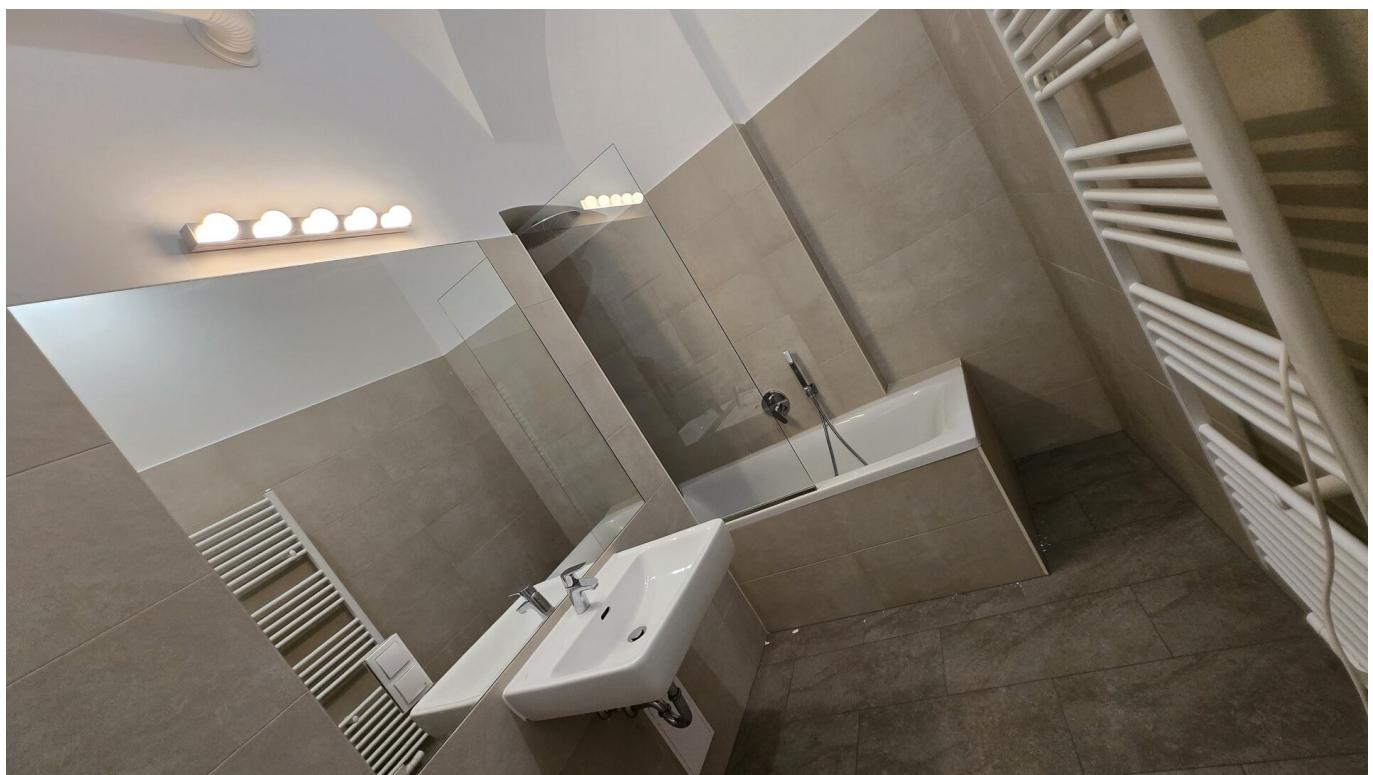
**Stefan Luschnig**

engelreal immobilien gmbh  
Bierhäuserberggasse 75





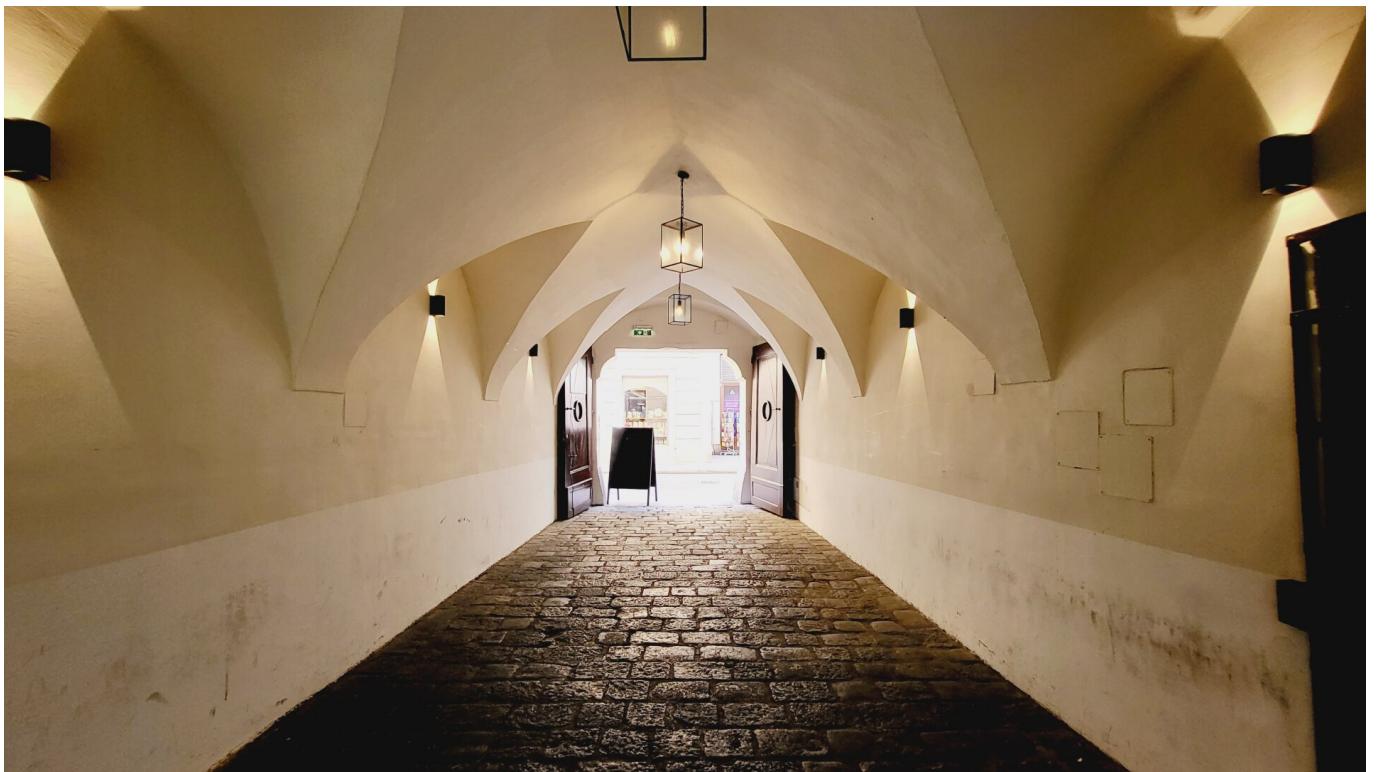


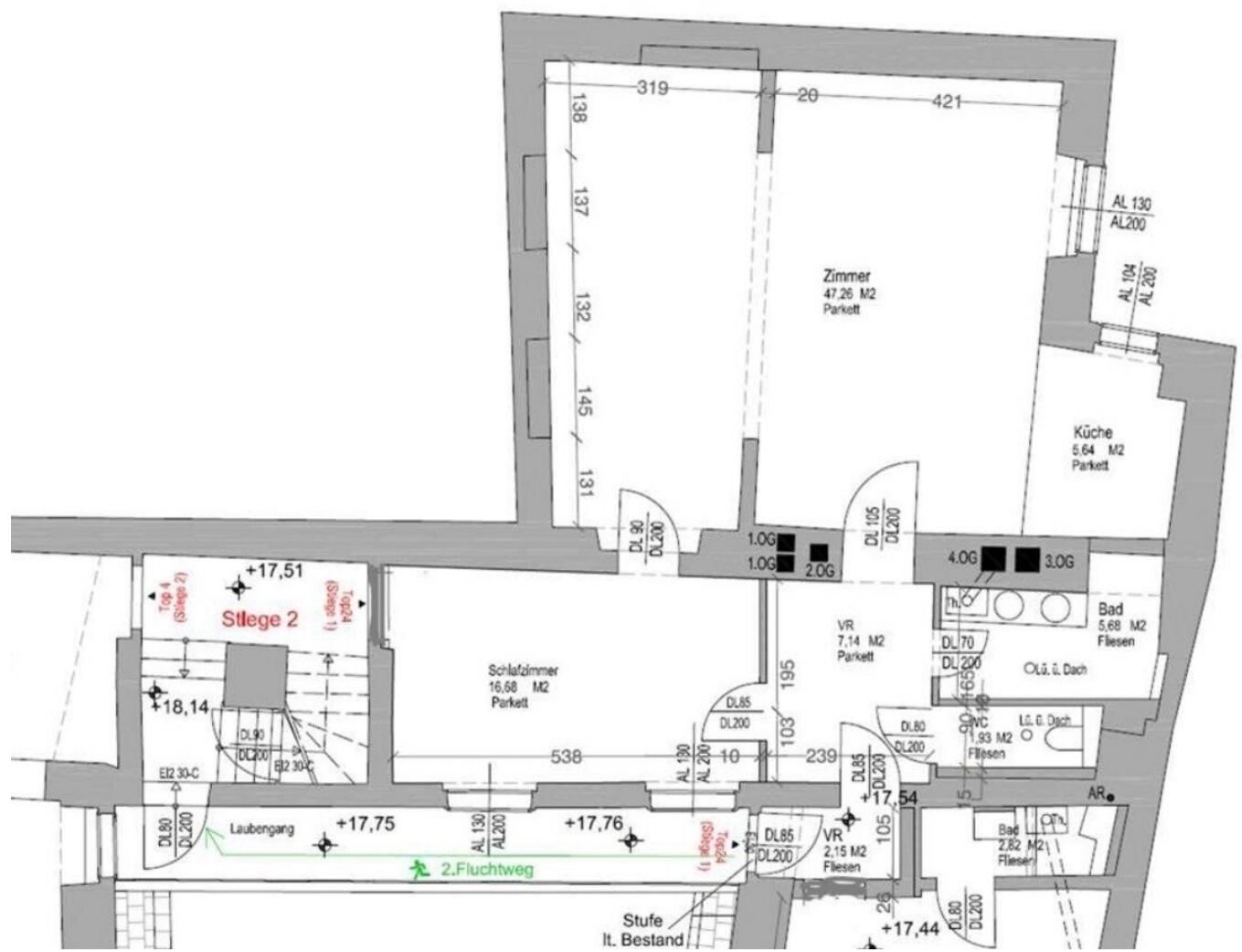












# Objektbeschreibung

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

**WICHTIG: DIE STIEGE 2 IN DER SICH DIE WOHNUNG BEFINDET VERFÜGT ÜBER KEINEN LIFT - ES SIND 108 STUFEN ZU FUSS ZU BEWÄLTIGEN!**

## **Wohnung:**

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

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

Das große Wohnzimmer mit der offenen Küche verfügt über mehr als 50 m<sup>2</sup>, das Schlafzimmer ist mit ca. 17 m<sup>2</sup> auch sehr geräumig.

## **Haus:**

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

**WICHTIG: DIE STIEGE 2 IN DER SICH DIE WOHNUNG BEFINDET VERFÜGT ÜBER KEINEN LIFT - ES SIND 108 STUFEN ZU FUSS ZU BEWÄLTIGEN!**

## **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**

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 Doppelmaklers – 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