

**Erstbezug nach Generalsanierung, Altbautraum 142m<sup>2</sup> im  
Cottageviertel**



**IC** Real  
Expert

Original Jugendstilkachelofen

**Objektnummer: 7603/440**  
**Eine Immobilie von IC-Makler**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gymnasiumstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien, Währing
Baujahr:	1905
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	142,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 91,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,59
Gesamtmiete	1.953,93 €
Kaltmiete (netto)	1.501,82 €
Kaltmiete	1.769,32 €
Betriebskosten:	267,50 €
USt.:	184,61 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Birgit Amberger-Horak**

IC-Makler









IC  
Real  
Expert



IC  
Real  
Expert



IC  
Real  
Expert



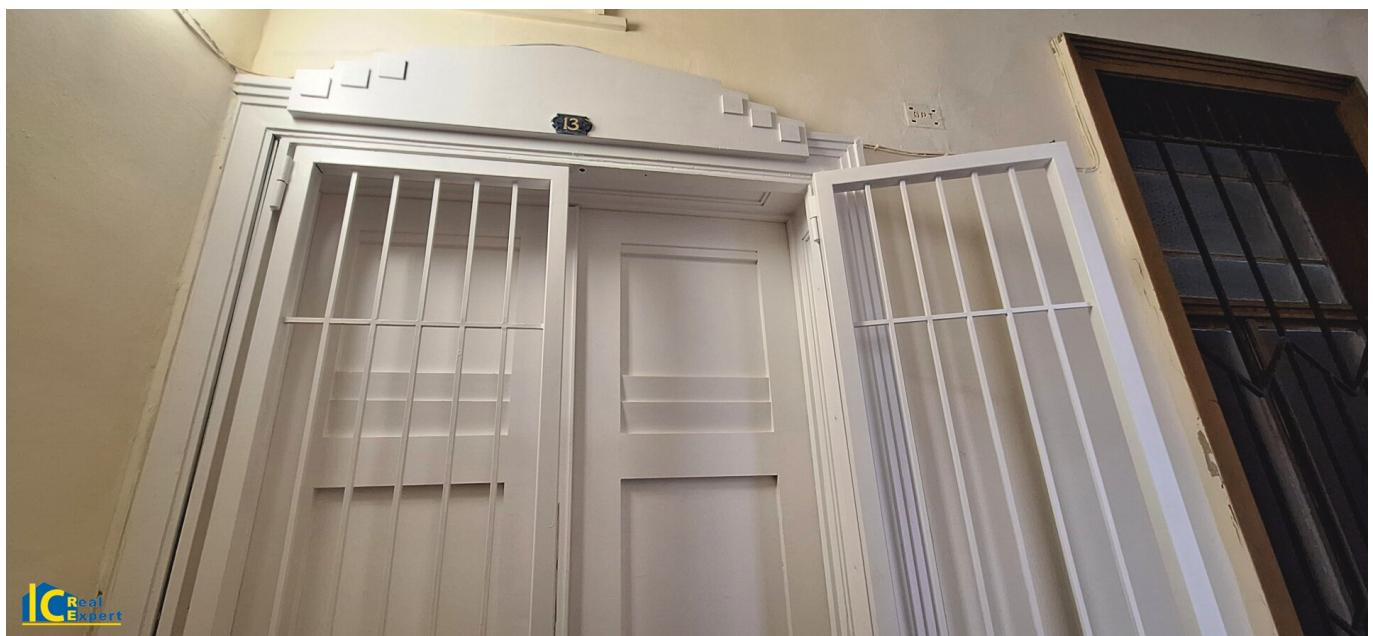
IC Real Expert



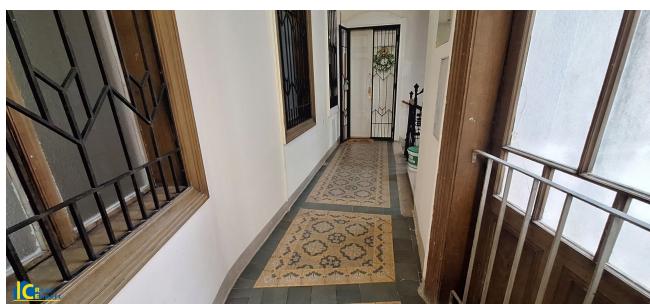
IC Real Expert



IC Real Expert



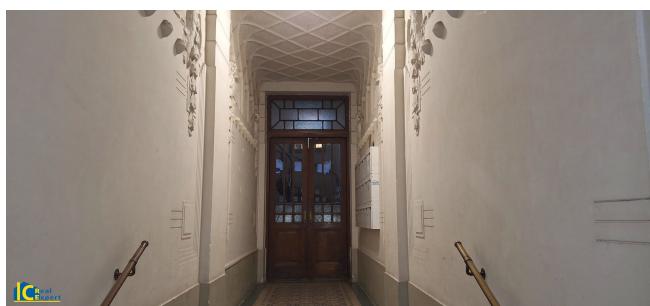
IC  
Real  
Expert



IC  
Real  
Expert



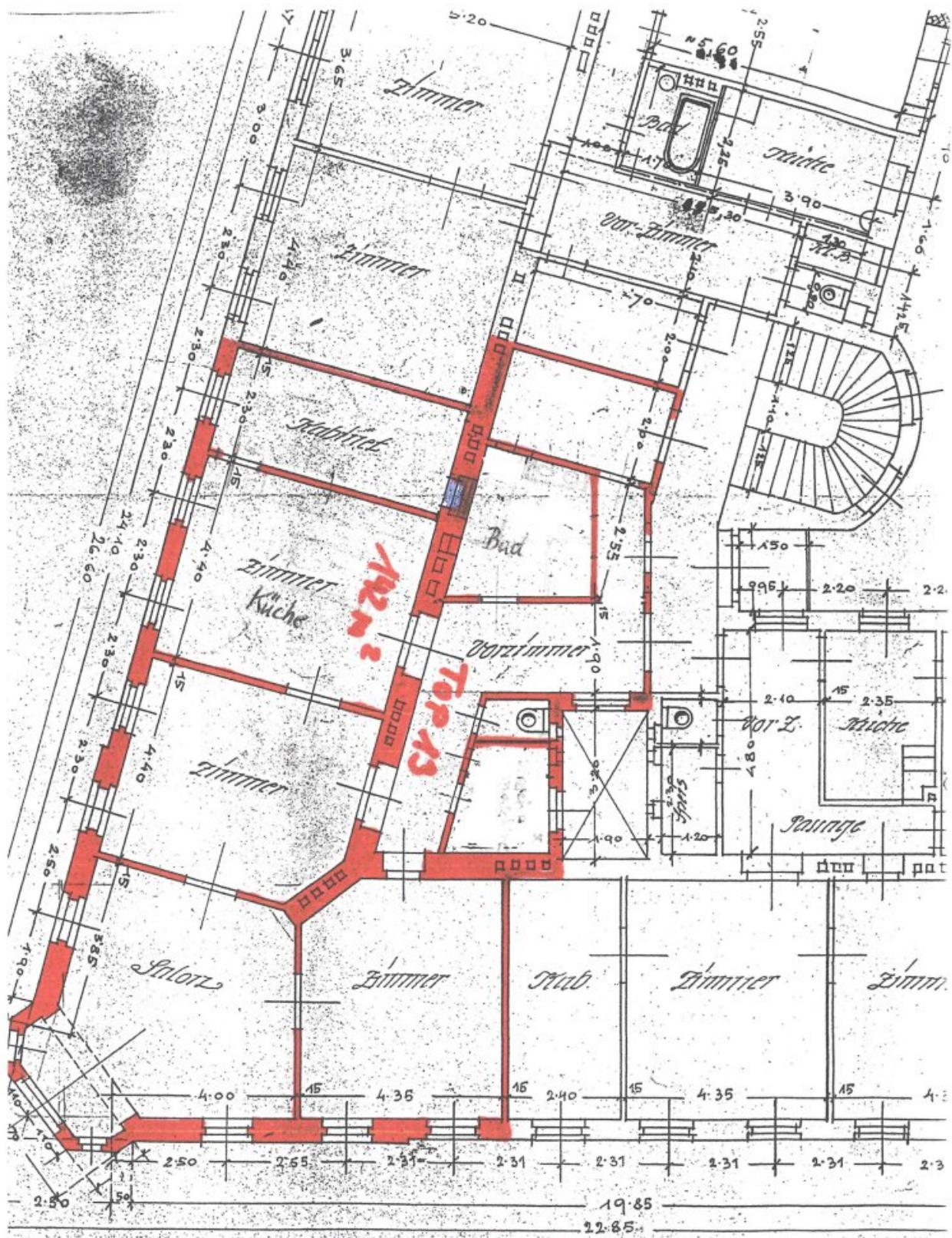
IC  
Real  
Expert







IC  
Real  
Expert



1932  
Real  
Expert

## 2. STOCK

Propriet nach den  
im Stadtbezirk von

# Objektbeschreibung

## **Erstbezug nach Generalsanierung, Wohntraum mit 5,5 Zimmern inkl. Erker**

Großzügige, herrschaftliche **Wohnung** mit vielen Extras gelangt für 5 Jahre zur Vermietung.

Die Wohnung liegt im 2. Stock eines **1905 erbauten schön sanierten Jugendstilhaus**. (kein Lift)

Diese helle **5,5 Zimmer Wohnung** ist nach Süden und Westen orientiert.

3,5 Zimmer sind zentral begehbar.

Eine traumhafte Wohnküche mit Kochinsel wird sie begeistern. Diese Markenküche vollausgestattet mit allen Geräten. Geschirrspüler, Induktionsherd, Mikrowelle, Spüle, Einbau Kühl-Gefrierkombination und großzügigem Stauraum.

Bodenbeläge: **Fischgrätparketten**, großformatige Fliesen in Bad, WC und Abstellraum

Historische Elemente wie: Stuckverzierte Decken, Doppelflügeltüren, Doppel Holzkastenfenster, Messingbeschläge, ein geschmackvoller Jugendstilkachelofen (außer Betrieb) etc.

Wunderschönes modernes Badezimmer mit Wannenbad, Doppelwaschbecken und Komfortdusche mit Regenschauer.

Großzügiger Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss.

Diese **142 m<sup>2</sup> Wohnung bietet ausreichend Platz, Wohnen und Arbeiten ist hier möglich.**

Gesucht werden **Mieter, die hochwertiges, historisches Ambiente lieben und zu schätzen wissen.**

Für Besichtigungen kontaktieren sie mich am Besten via Mail, gerne mit Angaben zu Ihrer Berufstätigkeit

Wochenendbesichtigungen sind bei dieser Immobilie möglich.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap