

**Wohnen im Herzen Wiens: Charmante Altbauwohnung
Nähe Graben / Kohlmarkt / Goldenes Quartier /
Stephansplatz**



Objektnummer: 7286

Eine Immobilie von Spiegelfeld

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1912
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	146,60 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Gesamtmiete	3.752,17 €
Kaltmiete (netto)	3.071,25 €
Kaltmiete	3.411,06 €
Betriebskosten:	299,81 €
USt.:	341,11 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

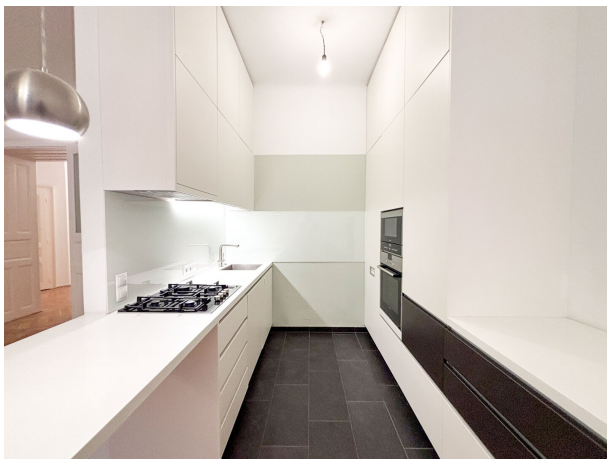
Ihr Ansprechpartner



Sabrina Ritter

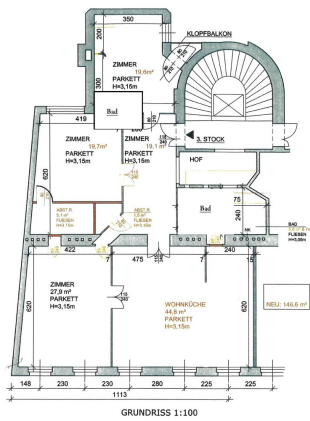
Spiegelfeld Immobilien GmbH
Stubenring 20
1010 Wien

















Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine klassische Altbauwohnung in einem repräsentativem Althaus Nähe Graben / Kohlmarkt / Goldenes Quartier / Stephansplatz.

Diese Wohnung befindet sich im 3. Liftstock und bietet folgende Raumaufteilung:

- großzügiger Vorraum

- Wohnküche

- 3 Schlafzimmer:
 - 1 Schlafzimmer mit Klopfbalkon

 - 1 Schlafzimmer mit Garderobe

 - 1 weiteres Schlafzimmer

- 2 Bader:
 - 1 Bad mit Dusche und WC

 - 1 Bad mit Badewanne, Dusche, WC und Waschmaschine

- AR

Ausstattung

Die Wohnung bietet einen durchgehend verlegten Parkettboden in den Wohn- und Schlafräumen, sämtliche Sanitärräume sind verflies. Für typisches Altbauflair sorgen klassische Kastenfenster und Flügeltüren. Ein Highlight ist sicherlich die moderne Komplettküche mit verlängertem Stauraum in den Essbereich, welche mit Mikrowelle, Backofen, Geschirrspüler und Gasherd, Kühl- und Gefrierkombi ausgestattet ist. Geheizt wird mittels Gasetagenheizung. Die Raumhöhe beträgt 3,15 m.

Lage

Diese Citylage bietet Ihnen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants, sowie ein umfangreiches Angebot an kulturellen Aktivitäten in der Umgebung. Beste Infrastruktur und öffentliche Verkehrsanbindung (U1,U3, Bus 1A, 2A) sind gegeben.

Besonderheiten

- Tolle und zentrale Innenstadtlage
- Moderne Ausstattung kombiniert mit charmantem Altbauflair
- Wunderschönes Haus aus der Jahrhundertwende

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie

Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.