

## **Bestlage trifft Ruhelage – Exklusive Wohnung im Herzen der Stadt**



**Objektnummer: 1819/71**

**Eine Immobilie von finallyHOMEreal GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung              |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1010 Wien            |
| <b>Möbliert:</b>         | Voll                 |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 68,61 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                    |
| <b>Stellplätze:</b>      | 1                    |
| <b>Keller:</b>           | 2,79 m <sup>2</sup>  |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 3.108,99 €           |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 2.401,35 €           |
| <b>Kaltmiete</b>         | 2.826,35 €           |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 425,00 €             |
| <b>USt.:</b>             | 282,64 €             |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Bernhard Friedrich**

finallyHOMEreal GmbH  
Wipplingerstraße 24-26 / 1a  
1010 Wien

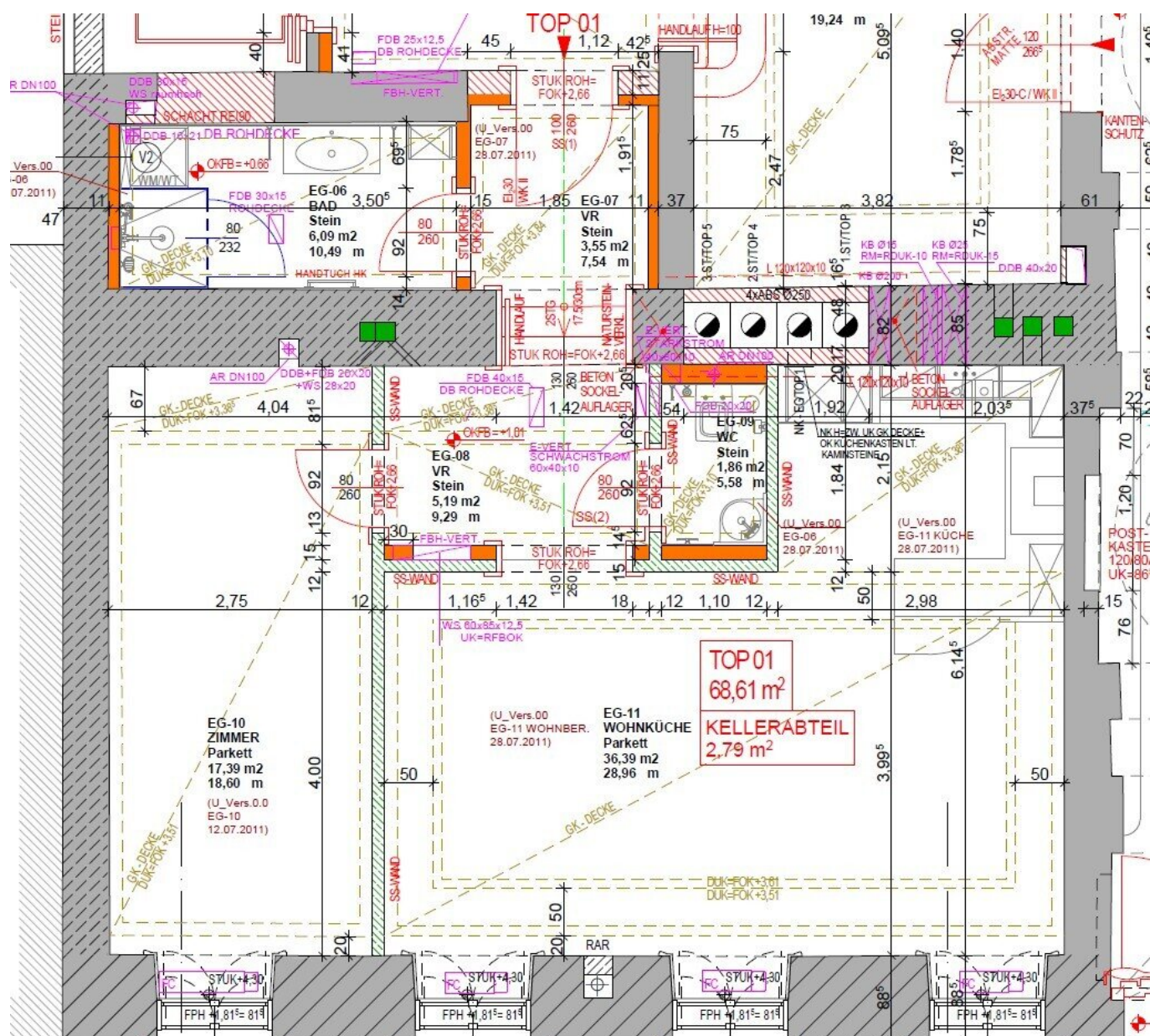
T +43 660 117 9020

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine exklusive 2-Zimmer-Wohnung im Hochparterre eines sehr gepflegten und vollständig sanierten Altbaus. Auf ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein stilvolles Zuhause, das den klassischen Altbaucharme harmonisch mit modernen Annehmlichkeiten verbindet.

Die Vermietung ist langfristig geplant!

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Parallelstraße zum Opernring, zwischen Schillerpark und Burggarten. In absoluter Ruhelage genießen Sie hier eine erstklassige Wohnqualität mitten im Zentrum.

Garagenplatz nach Verfügbarkeit.

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!

Bernhard FRIEDRICH, MSc

+43 660 117 9020

bf@finallyhome.at

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 <500m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap