

**Luxuriöses 4 Zimmer Altbaujuwel im Herzen der Wiener  
Innenstadt – Ihre exklusive Wohlfühloase**



**Objektnummer: 56275**

**Eine Immobilie von Real Immo Austria**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1785
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	181,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 54,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,52
<b>Gesamtmiete</b>	3.908,48 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.553,16 €
<b>Kaltmiete</b>	3.553,16 €
<b>USt.:</b>	355,32 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

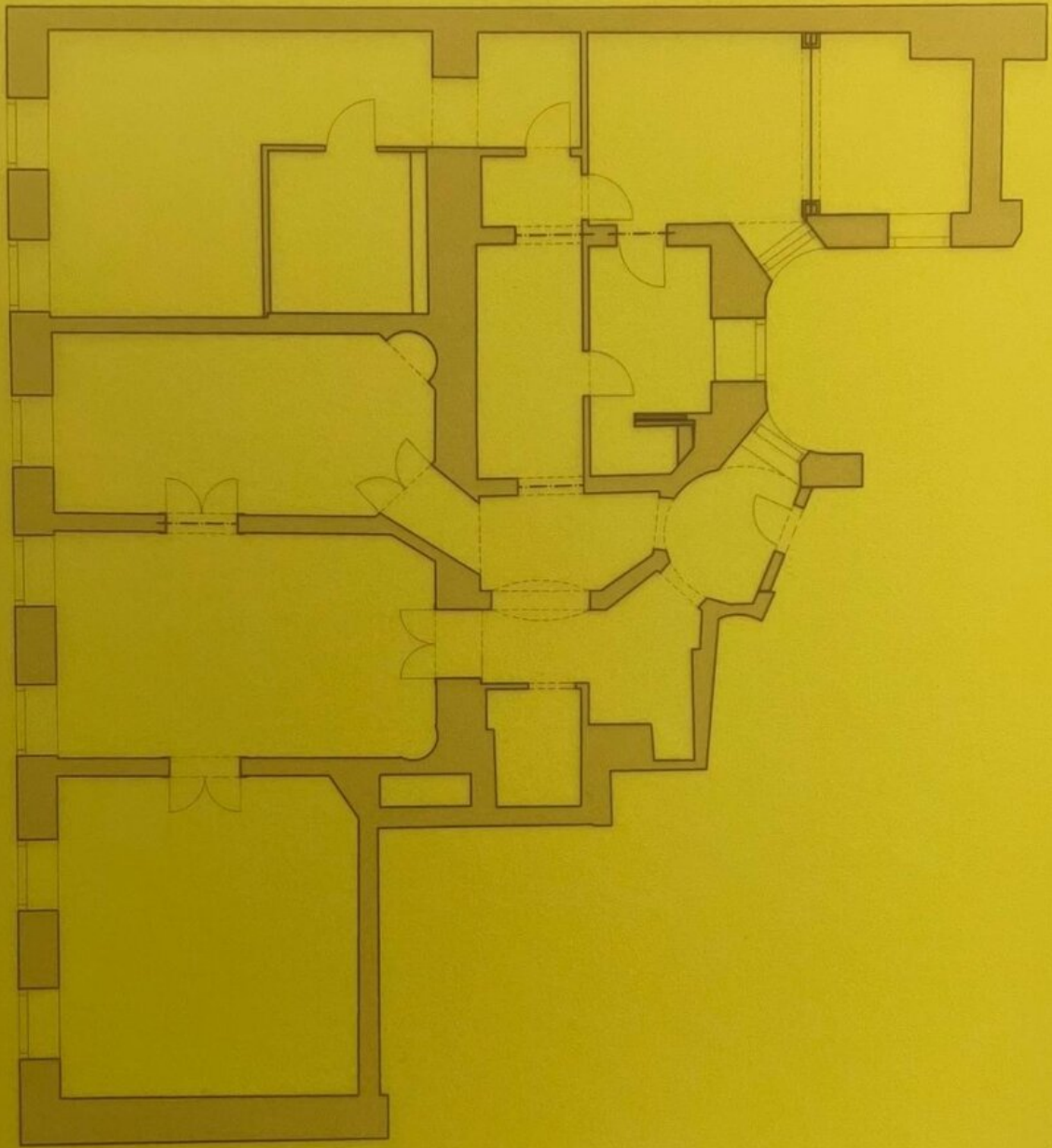


**Zeljko Miskic**

Real Immo Austria  
Rabensteig 1/13  
1010 Wien







## Objektbeschreibung

Lassen Sie Sich von unserer 360° - 3D Besichtigung überzeugen - Von der Parkbank, vom Sofa oder auch vom Bett, gemütlich über Handy, Tablett, Computer oder Ihrem Internetfähigen Fernseher.

**360°- 3D Grad Besichtigung Link:** 360 GRAD

<https://my.matterport.com/show/?m=97NRtEJdZ8t>

Im 3. Obergeschoss eines denkmalgeschützten, repräsentativen Stilaltbaus erwartet Sie eine großzügige, hochwertig sanierte 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Kombination aus klassischer Architektur und moderner Ausstattung verleiht dem Objekt eine besondere Eleganz. Hochwertiger Parkettboden, zwei stilvolle Badezimmer sowie eine moderne Einbauküche mit Bosch-Geräten sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Ein Lift ist vorhanden, und eine Garage befindet sich in Gehweite.

### Eckdaten im Überblick:

- ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4 Zimmer
- 2 Bäder
- Hochwertige Sanierung
- Moderne Einbauküche (Bosch)
- Ruhige Innenhoflage (teilweise)
- Repräsentativer Altbau
- Lift

**Bezug:** ab 1. April

**Kaution:** 3 BMM

**Befristung:** 5 Jahre

**Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur Person (Name, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.**

**Weitere aktuelle Angebote und Einblicke finden Sie unter folgendem Link:**

<https://vm.tiktok.com/ZNRntE5XC/>

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 <1.000m

### **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 <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap