

**Stilvolle 164 m² große Altbauwohnung auf der
Mariahilferstraße**



Objektnummer: 1834/115

Eine Immobilie von WOG Realitäten Ges.m.b.H.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien, Mariahilf
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	163,79 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	184,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	2.790,00 €
Kaltmiete (netto)	2.148,31 €
Kaltmiete	2.536,36 €
Betriebskosten:	388,05 €
USt.:	253,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

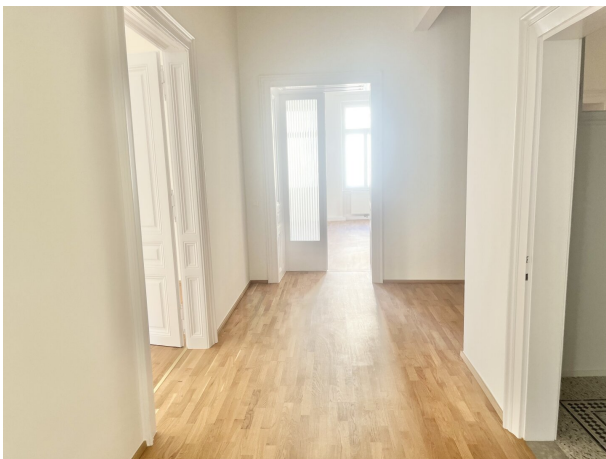
Ihr Ansprechpartner

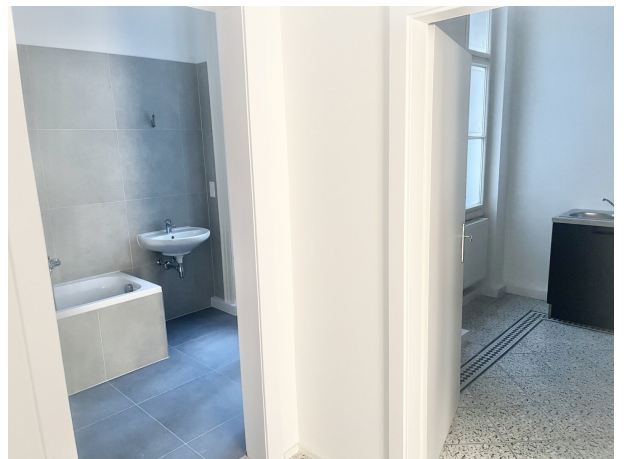
Michael Müllner

WOG Realitäten Ges.m.b.H.
Köstlergasse 7/2
1060 Wien

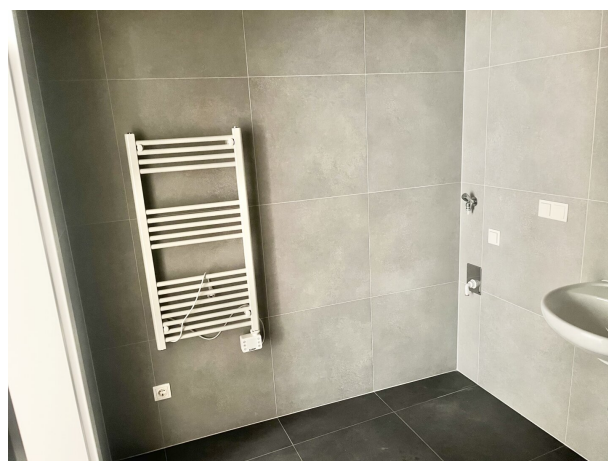
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





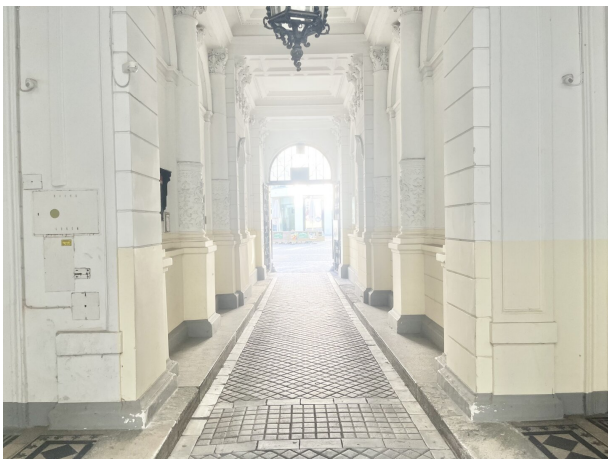
















Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine charmante rund 164 m² große Wohnung im 2. Obergeschoss eines prachtvollen Stilaltbaus direkt an der Mariahilfer Straße. Die Einheit besticht durch ihre hohe Flexibilität, den klassischen Altbaucharme und die zentrale Lage in einer der begehrtesten Geschäftsstraßen Wiens.

Großzügige Räume, eine durchdachte Raumaufteilung sowie die zentrale Lage machen diese Immobilie zu einem besonderen Wohnjuwel. Die Wohnung bietet viel Platz für individuelle Wohnkonzepte und überzeugt durch ihre angenehme Atmosphäre. Die großen Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und verleihen der Wohnung somit ein besonders helles und freundliches Wohnambiente.

Die Kombination aus repräsentativer Größe, zentraler Lage und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten macht dieses Objekt besonders attraktiv - sowohl für Familien, als auch für Paare mit Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und arbeiten verbinden möchten.

Raumaufteilung

- Großzügiger Eingangsbereich mit ausreichend Platz für eine Garderobe
- Eine moderne, vollausgestattete Einbauküche welche Funktionalität und zeitgemäßes Design vereint
- großzügiges und helles Wohnzimmer mit großen Fenstern
- 3 separate, helle Zimmer welche individuell als Schlaf- oder Arbeitszimmer/Büro genutzt werden können
- 2 getrennte WCs direkt beim Eingangsbereich
- zwei moderne Badezimmer, eines mit Badewanne und Fenster und eines mit Dusche und Anschluss für eine Waschmaschine
- Die zentral gelegene Wohnung im 2. Stock befindet sich in einem hervorragend erhaltenen Gebäude mit einem repräsentativen Eingangsbereich und einem idyllischen Innenhof.

Ausstattung

- rund 3,80 Meter hohe Räume
- Verflieste, moderne Sanitärräume
- idyllischer Innenhof
- Etagenheizung
- Lift im Haus
- Repräsentativer Eingangsbereich mit stilvollem Stiegenaufgang

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 <1.000m

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 <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap