

**Arbeiten und Wohnen unter eine Dach ! Stilvolle
Altbauwohnung (5 Zimmer) mitten im 1. Bezirk Wien**



Objektnummer: 6202/10109

Eine Immobilie von Trimond Immobilienmakler Ges. m. b. H.

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------|-----------------------|
| Art: | Wohnung - Etage |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1010 Wien |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 170,39 m ² |
| Zimmer: | 5 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 2 |
| Gesamtmiete | 3.144,55 € |
| Kaltmiete (netto) | 2.858,68 € |
| Kaltmiete | 2.858,68 € |
| USt.: | 285,87 € |
| Provisionsangabe: | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

TRIMOND Immobilienmakler GesmbH

Trimond Immobilienmakler Ges. m. b. H.
Hintzerstraße 1 / 9
1030 Wien

T 01/713 58 22

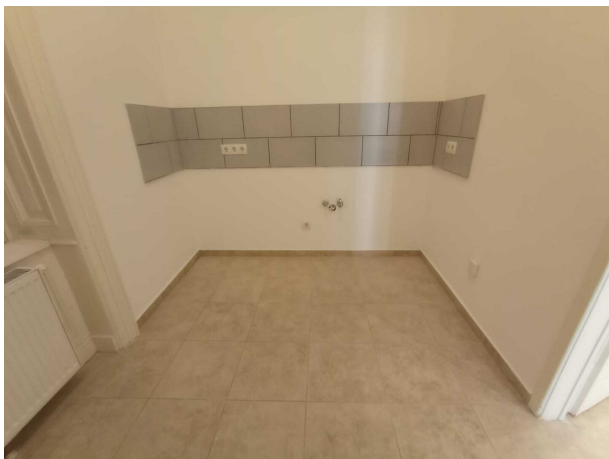
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



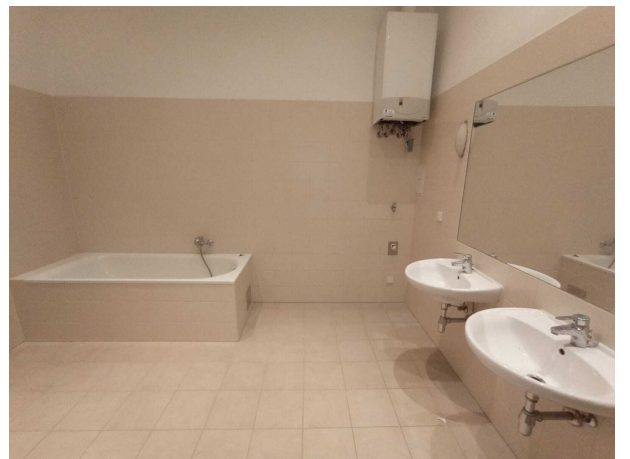


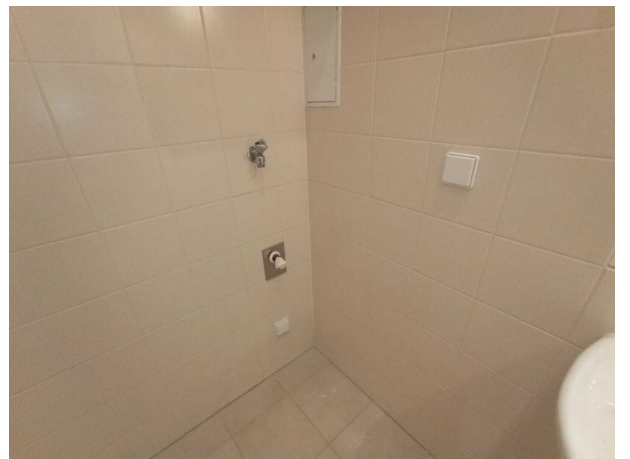






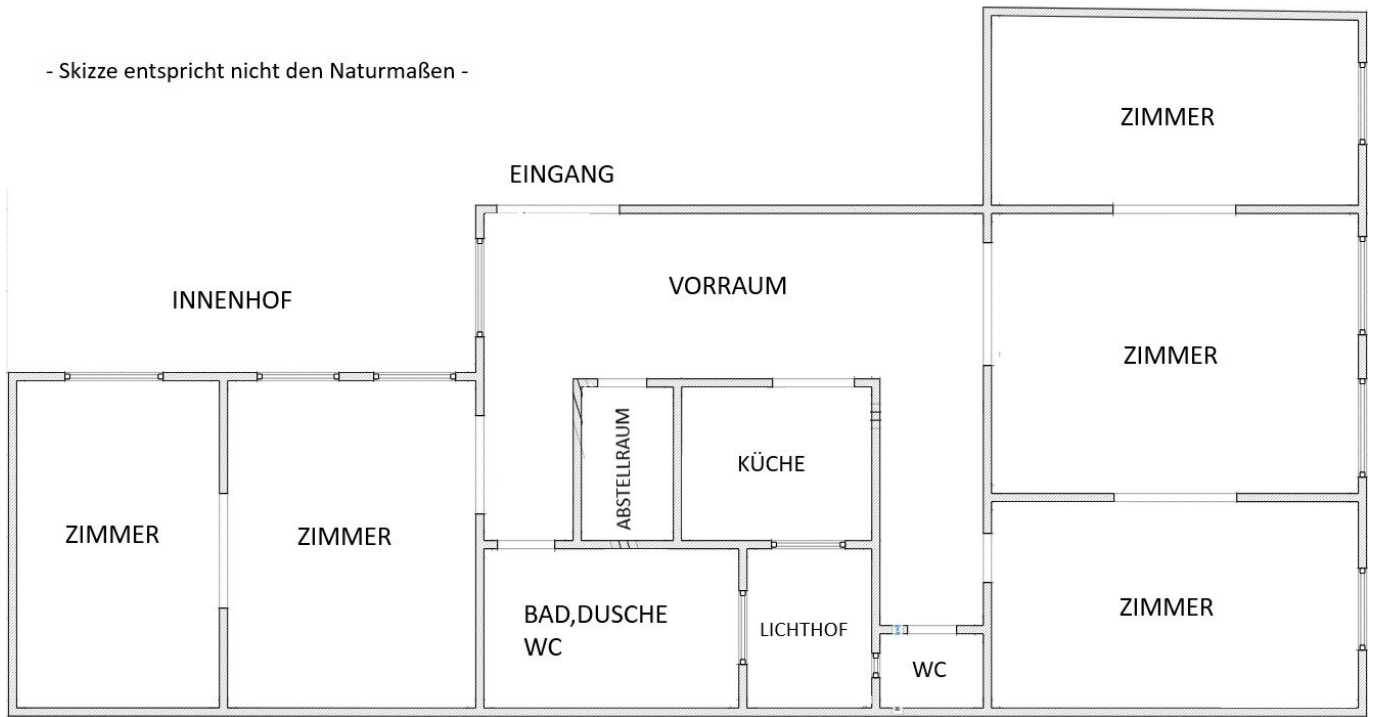








- Skizze entspricht nicht den Naturmaßen -



Objektbeschreibung

Diese **großzügige Stilaltbauwohnung** befindet sich in der **ersten Etage** (mit Lift) eines sehr gepflegten Gebäudes im 1010 Wien, einer **der begehrtesten Lagen der Stadt**.

Mit einer Wohnfläche von 170,39 m² **bietet sie ausreichend Raum für anspruchsvolles Wohnen und Arbeiten unter einem Dach**.

Die **fünf hellen und großzügigen Zimmer** sind mit hochwertigen Parkettböden ausgestattet und schaffen ein angenehmes Wohnambiente.

Die Küche kann **auf Wunsch mit einer neuen Küchenzeile mit allen Geräten** - siehe Küchenplanung - ausgestattet werden.

Das Badezimmer überzeugt mit **Badewanne, Dusche und Toilette**, eine **weitere Toilette mit Handwaschbecken** und ein Abstellraum, der große Vorraum **rundet den sehr großzügigen Gesamteindruck ab!**

Die **Gasetagenheizung** sorgt für wohlige Wärme in der gesamten Wohnung.

Die Lage ist unschlagbar: Mit hervorragender Verkehrsanbindung durch Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind Sie jederzeit schnell und bequem in ganz Wien unterwegs.

Sämtliche **Annehmlichkeiten des täglichen Lebens** befinden sich **in unmittelbarer Nähe**, Arztpraxen, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser bieten Sicherheit und Gesundheit.

Für **Familien** besonders **attraktiv sind die nahegelegenen Schulen**, Kindergärten und Universitäten sowie höhere Schulen, die beste Bildungschancen garantieren.

Einkaufen wird zum Vergnügen, denn Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind **fußläufig erreichbar** und bieten eine Vielzahl an Möglichkeiten für den täglichen Bedarf und besondere Shopperlebnisse.

Die **monatliche Miete von 3.144,55 €** spiegelt die **exklusive Lage, die großzügige Raumaufteilung** und die **hochwertige Ausstattung** dieser einzigartigen Wohnung wider.

Ideal für Menschen, die das **urbane Leben in Wien in vollen Zügen genießen** möchten und Wert auf Komfort, Stil und **perfekte Infrastruktur** legen.

Nutzen Sie diese **seltene Gelegenheit** und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Ihr **neues Zuhause im 1. Bezirk** wartet auf Sie!

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 <1.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap