

## **Moderne Altbauwohnung Nähe Schottenring / Börse**



**Objektnummer: 7439**

**Eine Immobilie von Spiegelfeld**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1880
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	127,24 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 91,85 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,53
<b>Gesamtmiete</b>	3.605,85 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.575,34 €
<b>Kaltmiete</b>	2.937,97 €
<b>Betriebskosten:</b>	330,82 €
<b>Heizkosten:</b>	311,74 €
<b>USt.:</b>	356,14 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

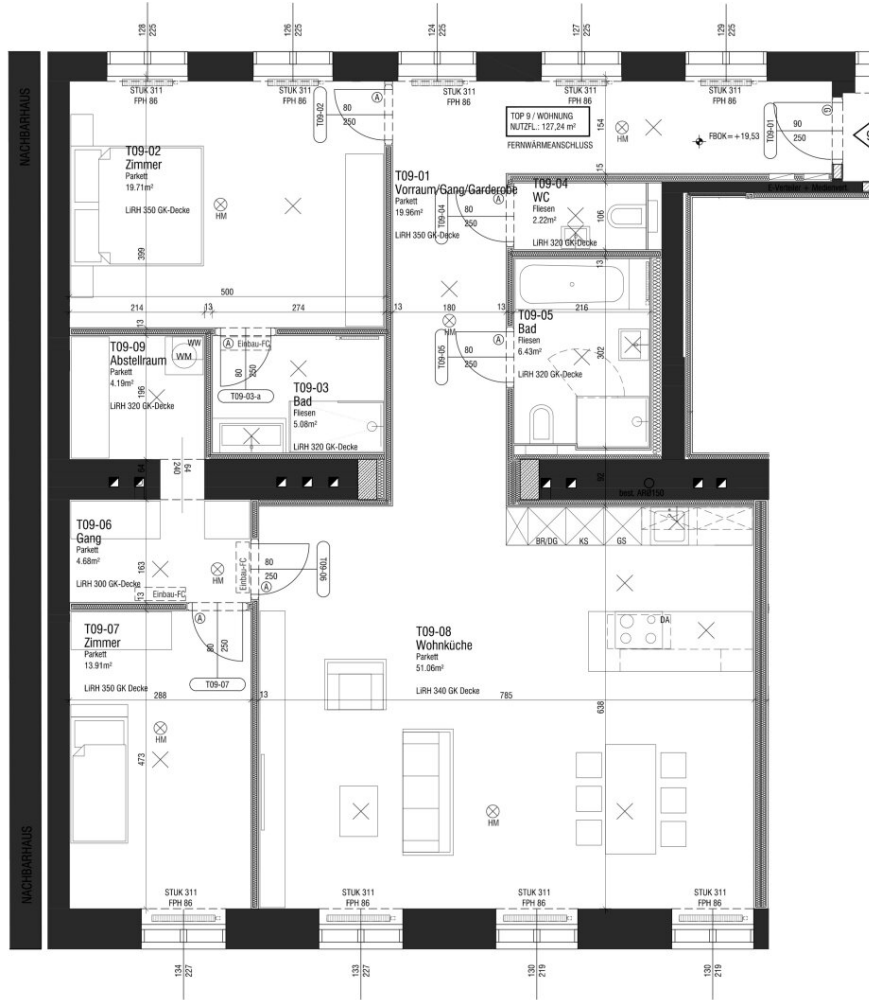
## Ihr Ansprechpartner



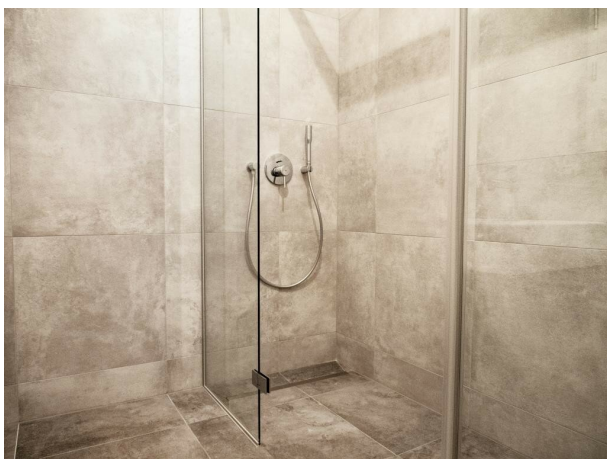
**Sabrina Ritter**

Spiegelfeld Immobilien GmbH  
Stubenring 20

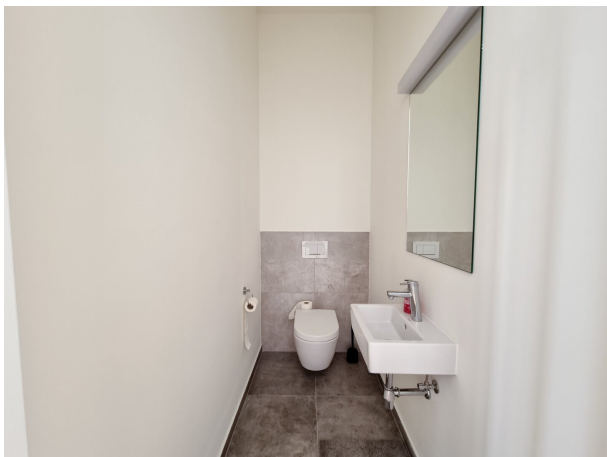


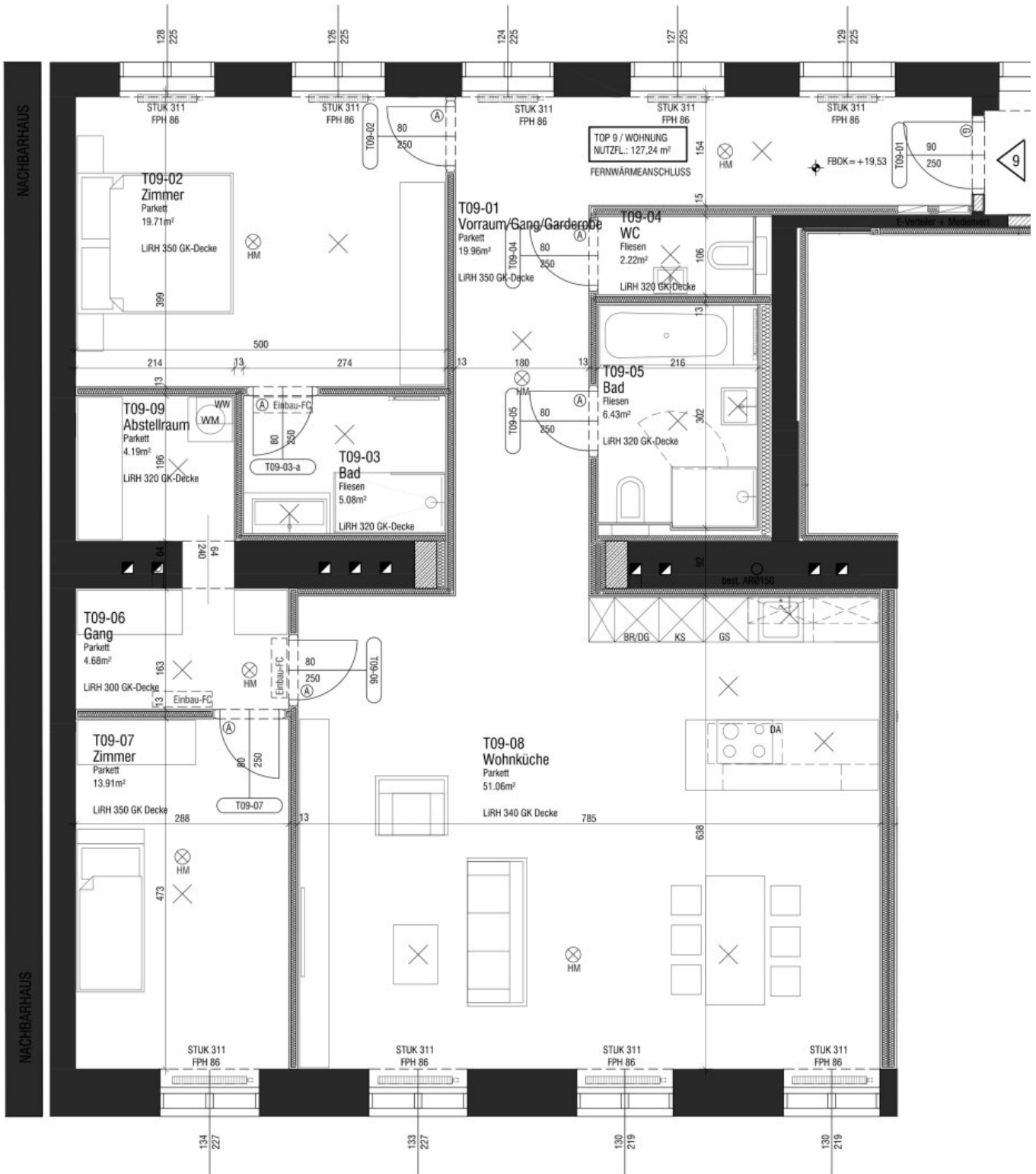












## Objektbeschreibung

**Zur Vermietung gelangt eine klassische Altbauwohnung in einem top sanierten Althaus Nähe Schottenring / Börse.**

Diese Wohnung befindet sich im 4. Liftstock und bietet folgende Raumaufteilung:

- Vorraum/Gang/Garderobe
- Schlafzimmer mit Bad En Suite
- Gäste WC
- großes Badezimmer mit WC
- Großzügige Wohnküche
- zweites Schlafzimmer
- Abstellraum mit WM Anschluss

### **Ausstattung:**

Die Wohnung bietet einen wunderschönen Parkett in den Wohn- und Schlafräumen, sämtliche Sanitärräume sind mit sorgfältigst ausgewähltem Feinsteinzeug ausgestattet. Für typisches Altbauflair sorgen klassische Kastenfenster und Flügeltüren. Ein Highlight ist sicherlich die Komplettküche mit Kochinsel in der Wohnküche, welche viel Stauraum bietet und mit besten Geräten ausgestattet ist. Eine Klimaanlage rundet das Angebot ab!

### **Besonderheiten:**

- Tolle Innenstadtlage
- Moderne Architektur kombiniert mit typischem Altbauflair
- Wunderschönes Haus aus der Jahrhundertwende mit geschmückter Fassade

Es wurde das Gesamthaus saniert und befindet sich in erstklassigem Zustand.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Auftraggeber 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 <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

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.