

## Stilvolles Wohnen! Schöne 3 Zimmer-Altbauwohnung in Toplage am Schwarzenbergplatz



Musterwohnraum

**Objektnummer: 42700**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gußhausstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	99,08 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	1.790,00 €
Kaltmiete (netto)	1.291,16 €
Kaltmiete	1.627,27 €
Betriebskosten:	336,11 €
USt.:	162,73 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



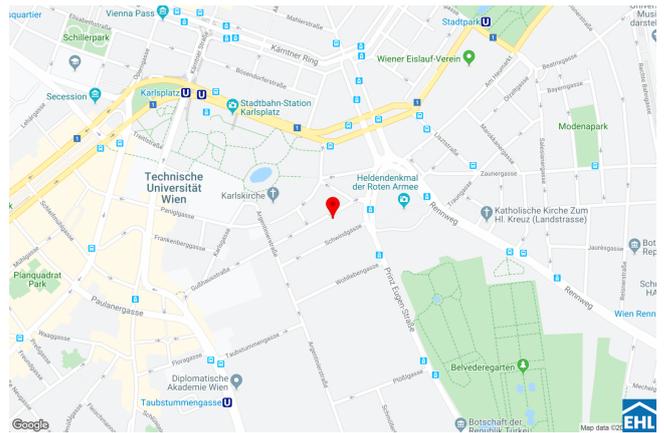
**Leo Idinger**

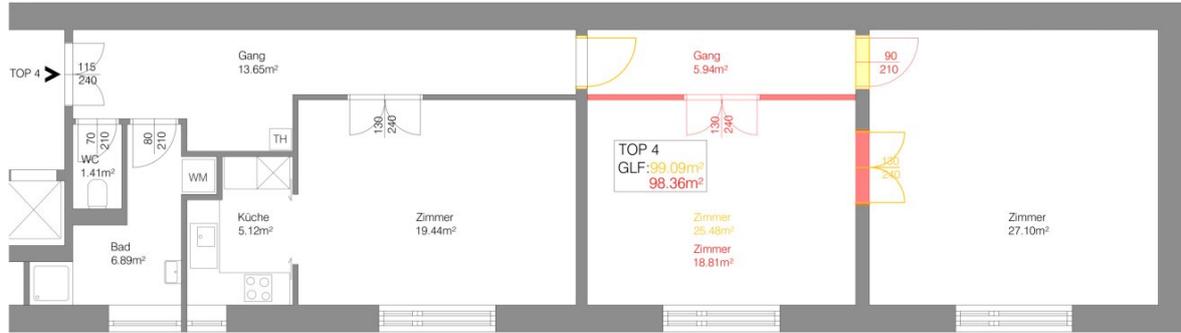
EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien











LEGENDE

NEU

ABBRUCH

BESTAND



<p>Grundriss 2. Obergeschoss TOP 4</p>	<p>Projekt GUSSHAUSSTRASSE 5</p>	<p>Datum 21.03.25</p>	<p>Architektur</p>
		<p>Maßstab -</p>	<p><b>TILZ &amp; PARTNER</b> Tilz und Partner Bauconsult GmbH   DI Dr. Gernot Pretfelderstraße 109   8041 Graz   office@tilz.at  </p> 
<p>Gez. AH</p>			
<p>Plannr. -</p>			



## Objektbeschreibung

### Stilvolles Wohnen! Schöne 3 Zimmer-Altbauwohnung in Toplage am Schwarzenbergplatz

Dieser schöne Altbau befindet sich in zentraler Lage Nahe dem Schwarzenbergplatz und verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befinden sich das Schloss Belvedere mit seiner öffentlichen Parkanlage und der Karlsplatz. Namhafte Bildungseinrichtungen wie das Theresianum oder die Technische Universität Wien und zahlreiche Einrichtungen des Kulturlebens (zB Staatsoper, Musikverein, Konzerthaus, Akademietheater) sind in wenigen Gehminuten zu erreichen. Der Wiener Naschmarkt im historischen Freihausviertel und der Stadtpark sind ebenfalls in Reichweite.

Die verfügbare Wohnung selbst befindet sich im 2. Obergeschoss und erstreckt sich über ca. 99 m<sup>2</sup>. Sie verfügt über einen Wohnraum mit angrenzender Küche, zwei getrennt begehbare Schlafzimmer, eine separate Toilette, ein Badezimmer mit Dusche und einen Vorraum. Die Wohnung besticht durch Ihre charmante Ausstattung, welche unter anderem hohen Räume mit Flügeltüren und attraktive Stuckdecken inkludiert.

#### Ausstattung:

Moderne Einbauküche, hochwertig verfliestes Badezimmer mit Dusche sowie eine separate Toilette.

In den Wohnräumen wurde edler Parkettboden verlegt, während die Sanitärräume mit hochwertigen Fliesen ausgestattet sind.

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

**Befristung:** 4 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht. 3 Monate Kündigungsfrist

#### Energiekennzahl:

Ein Energieausweis gemäß EAVG wurde von den Vermietern der angebotenen Objekte noch nicht vorgelegt. Gemäß §5 EAVG gilt bei Nichtvorlage zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

**Nebenkosten:**

3 BMM Kautions, Vertragserrichtungskosten

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.

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 <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.250m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <250m  
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.750m

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.