Repräsentation groß geschrieben: Altbauwohnung mit 138 qm und 12 qm Balkon

Wow

Objektnummer: 3610_7616

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	ca. 1911
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	137,65 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	E 143,00 kWh / m² * a
Gesamtmiete	2.657,16 €
Kaltmiete (netto)	2.319,40 €
Kaltmiete	2.657,16 €

Ihr Ansprechpartner

Anette Mazanec

Hubner Immobilien GmbH
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2
1030 Wien

H +43 664 44 888 79

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

IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

Objektbeschreibung

Juwel von einem Altbau im Herzen des 4. Bezirks – Wieden genannt. Mitten drin und trotzdem ruhig!

Diese sonnige und perfekt geschnittene Altbauwohnung verbindet historisches Flair mit modernem Stadtleben – ein wahrer Hinkucker in einer der begehrtesten Lagen Wiens. Eingebettet in das beschauliche und doch lebendige Viertel Wieden, besticht sie durch eine einladende Atmosphäre mit dörflichem Hofcharakter – ein wahrer Rückzugsort mitten in der Stadt.

BESONDERE HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE

- fast alles neu generalsaniert und ruhig
- hipper urbaner Bezirk
- tolle Raumaufteilung
- 3 zentral begehbare Zimmer
- 1 Zimmer als Durchgangszimmer
- 2 Bäder in einem Top Zustand aber nicht Erstbezug
- moderne Einbauküche und Wirtschaftsraum im Anschluss
- großer Vorraum
- 2 Balkone
- verkehrsgünstige Lage
- Luftwärmepumpe
- sehr schöner Parkettboden
- Sanitärräume mit großflächigen Fliesen
- tolle Sicht

RAUMAUFTEILUNG

- geräumiger Eingangsbereich ca. 19,55 qm
- Zimmer ca. 12,15 plus Balkon ca. 1,90 qm plus Duschbad
- Zimmer ca. 25,53 qm
- Zimmer ca. 27,48 plus Balkon ca. 10,25 qm
- Zimmer ca. 14,30 qm
- kleines Zimmer ca. 6,11 qm (Wirtschaftsraum mit WMW Anschluss)
- Küche ca. 10,80 qm
- Wannenbad mit Waschbecken

- Duschbad und WC en suit
- WC separat

GRÄTZL UND UMGEBUNG

Kulinarik & Szene – die hippe Wieden! Die Gegend rund um die Wohnung lädt mit ihren zahlreichen Galerien, Designerboutiquen und angesagten Lokalen zum Flanieren und Genießen ein.
Entdecken Sie:

Zur Herknerin – Wiener Wirtshauskultur modern interpretiert

Banh Mi Hoi An – vietnamesische Köstlichkeiten mit authentischem Geschmack

Café Schönbergers – der perfekte Ort für Kaffee und Croissants

Moons Rooftop Bar – stilvolle Drinks mit atemberaubendem Ausblick

Exzellente Infrastruktur & optimale Verkehrsanbindung. Die Wiedner Hauptstraße wurde kürzlich neu gestaltet und bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorgern sowie charmante Cafés und Restaurants.

Dank der hervorragenden öffentlichen Verkehrsanbindung gelangen Sie in wenigen Minuten ins Stadtzentrum:

Straßenbahnlinien 1, 62 und die Badner Bahn mit Haltestellen an der Laurenzgasse, Johann-Strauß-Gasse, Mayerhofgasse, Paulanergasse, Resselgasse, Karlsplatz und Oper.

Mit der Linie 1 erreichen Sie den Hauptbahnhof Wien in nur 14 Minuten.

Am nahegelegenen Matzleinsdorfer Platz stehen Ihnen die S-Bahn sowie Züge der ÖBB zur Verfügung.

VORSCHREIBUNGSPOSITION monatlich € 2.657,16 inkl. BK und USt. exkl.Heiz-, Warmwasser- und Stromkosten

Auflistung der Betriebskosten in netto Beträgen:

- BK inkl. Lift- BK € 229,87
- Möbelmiete € 70,75

5 Jahre befristet

ZUSÄTZLICHE MONATLICHE KOSTEN

• Strom, Heizung, Wasser werden nach Verbrauch direkt vom Energiedienstleister abgerechnet
• Haushaltsversicherung
• TV / Internet

ERSTANZAHLUNG

• Kaution: 3 Monatsmieten

Wir weisen darauf hin, dass wir bei der Vermietung dieser Wohnung nicht als Doppelmakler tätig sind, sondern ausschließlich im Auftrag des Vermieters handeln. Aus diesem Grund bestätigen wir, dass unsere Tätigkeit für Sie provisionsfrei ist.“Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	2319,4	
Betriebskosten	€	229,87	zzgl 10% USt.
Sonstiges	€	70,75	zzgl 20% USt.
Umsatzsteuer	€	37,14	
Gesamtbetrag	€	2657,16	
Heizwärmebedarf:	143.8 kWh/(m²a)		
Klasse Heizwärmebedarf:	E		