

# Elegantes Wohnambiente mit Flair und Blick zum Palais Coburg



Einblick in den Wohnraum

**Objektnummer: 3610\_5444**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2020
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	62,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 22,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,05
<b>Gesamtmiete</b>	2.133,08 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.822,71 €
<b>Kaltmiete</b>	2.133,08 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Anette Mazanec**

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

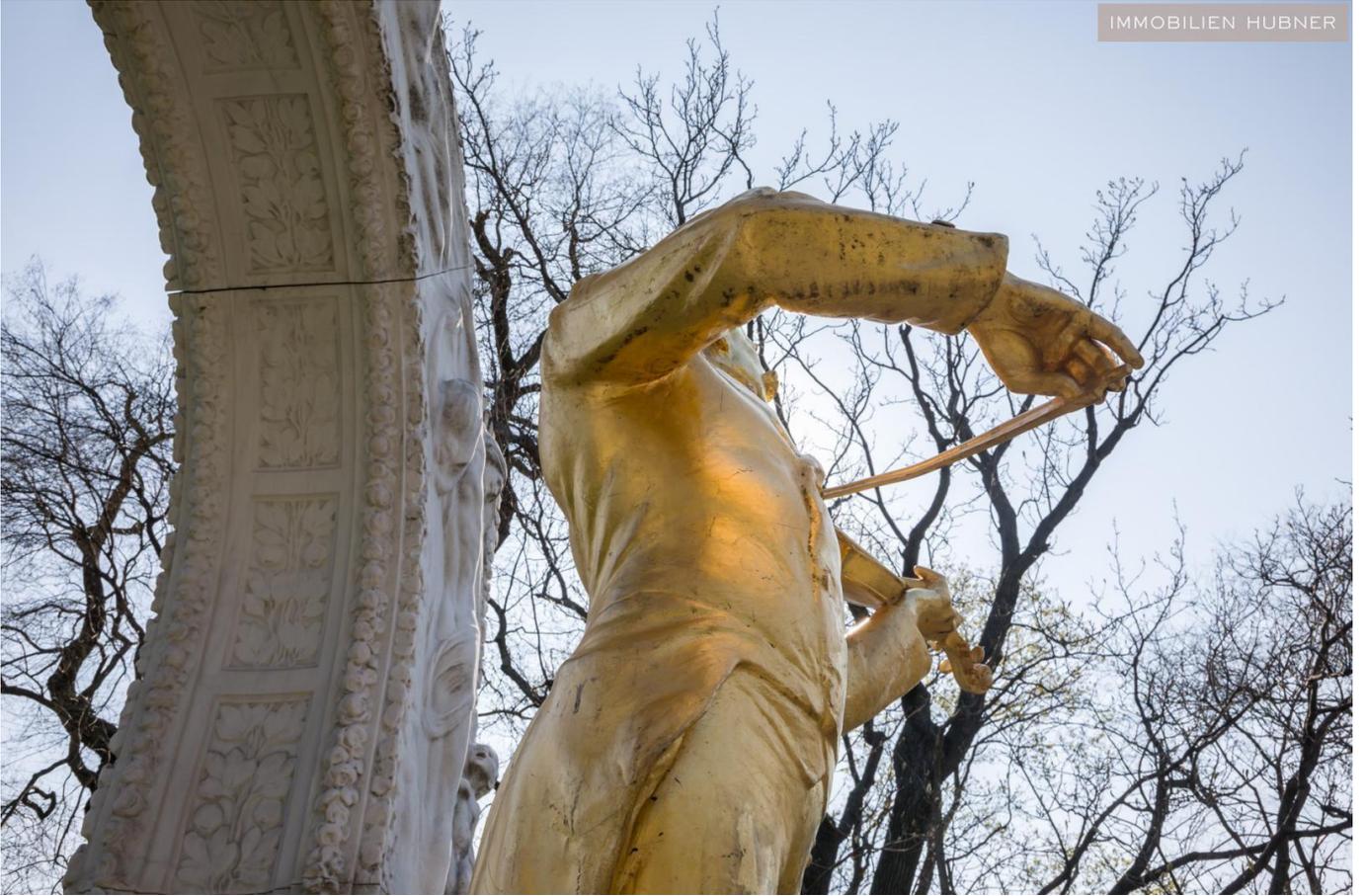
H +43 664 44 888 79

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









## Objektbeschreibung

"So schön sind die Reisen niemals gewesen, wie sie in den Augenblicken des Heimkommens sind ( Erhart Kästner)!"

Sonnige, ruhige und schick möblierte Wohnung im 7. Liftstock mit eigenem Concierge Service.

### HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE

- tolle In-House-Infrastruktur
- Concierge Service
- optimale öffentliche Verkehrsanbindung (U-Bahn U3 - Stubentor, U4 - Stadtpark; Straßenbahn 2)
- Klimaanlage (Fancoil)
- sonnig
- hochwertiger Parkett
- Blick auf die Dächer Wiens, zum Beispiel Palais Coburg
- Geschäfte die den täglichen Gebrauch dienen in unmittelbarer Nähe
- hochwertige, moderne Möbel
- edle Bulthaupt-Küche, samt hochwertiger Einbaugeräte
- Gartenbaukino um ´s Eck

### RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN

- Vorraum mit Schrank
- WC separat beim Vorraum mit Waschmaschine
- ein schöner großer Wohnraum, möbliert mit Sitzgarnitur, Esstisch und Stühle, modernes Wandregal, mit halboffener perfekter Bulthaupt-Wohnküche
- Ausstattung Küche: Backrohr, Mikrowelle, Kühlschrank, Induktionsherd, Geschirrspüler, Dunstgärer, (Geräte von Gaggenau)
- Schlafzimmer mit Schrank, Bett und Nachtkästchen
- sehr modernes Badezimmer mit Waschtisch und Wanne
- Kellerabteil
- Garagenplatz auf Anfrage

Wichtige Information:

Kosten für die Erstellung des Mietvertrages ca. € 500,-

Die Wohnung ist bis Ende Juli 2025 noch vermietet und kann nach vorzeitiger Ankündigung besichtigt werden.

Die Bilder der angeführten Wohnung wurden vor ca. 2 Jahren aufgenommen, der Zustand ist ident!

Nicht alle Möbel die sich auf den Bildern befinden, werden mitvermietet.

Ein Concierge-Service, eine Privatgarage im Haus, sowie ein eigener Haustechnik-Service, sind neben dem Restaurant, dem Kino und dem Hotel die Hauptaugenmerke durch die sich die Liegenschaft von anderen unterscheidet.

In nur 5 Gehminuten sind Sie am Stephansplatz, sowie auf der schönsten Einkaufsstraße Wien - die Kärntner Straße

Für Fragen, weitere Informationen und um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1822,71
Betriebskosten	€	310,37
Umsatzsteuer	€	0
-----		
Gesamtbetrag	€	2133,08
-----		

Heizwärmebedarft 22.0 kWh/(m²a)

rf:

Klasse Heizwärme A

bedarft:

Faktor Gesamter 2.05

nergieeffizienz: