

**CITY CHIC LIVING mit Freiraum! Repräsentative 3-Zimmer  
Wohnung mit Balkon im 6. Liftstock! Ihr neues Domizil im  
Herzen der Stadt!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 5630/374**

**Eine Immobilie von MIMAZ Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	83,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 102,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,16
<b>Gesamtmiete</b>	1.810,52 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.685,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.799,11 €
<b>Betriebskosten:</b>	114,11 €
<b>USt.:</b>	11,41 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michaela Mazakarini**

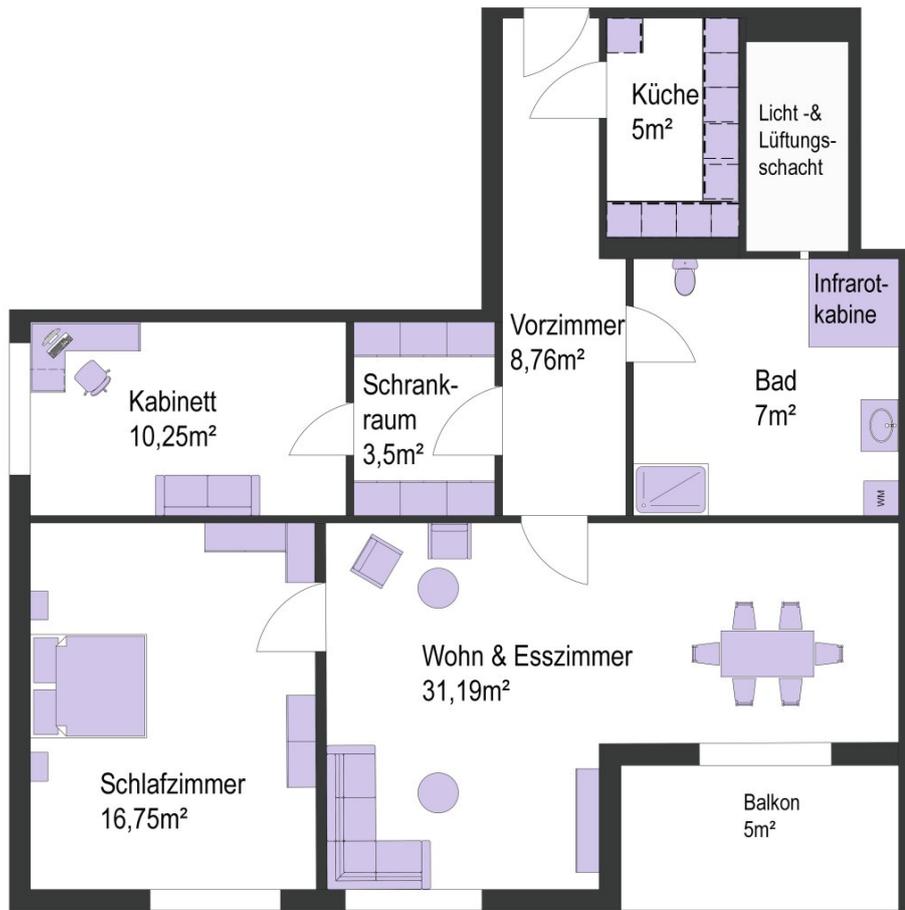












# Objektbeschreibung

## CHARAKTER • STIL • FLAIR

### Außergewöhnliches CITY LIVING im Zentrum Wiens

Inmitten der Wiener Innenstadt, nur wenige Schritte vom Schwedenplatz entfernt, präsentiert sich diese **außergewöhnliche** Mietwohnung mit **unverwechselbarem Charme** und guter Raumaufteilung. Eine **gelungene Verbindung aus urbanem Leben und persönlicher Rückzugsoase** – für alle, die das Besondere suchen. Überzeugen Sie sich selbst und genießen diesen [Rundgang](#) für einen ersten Eindruck.

Bequem mit dem Lift erreichbar, liegt diese Wohnung im 6. Stock einer gepflegten Wohnhausanlage. Vom Vorraum sind das **Kabinett** mit **Schrankraum**, das **großzügige Wohnzimmer** mit Essbereich sowie die **Küche** und das **Badezimmer** zentral begehbar. Das zweite **Schlafzimmer** befindet sich im hinteren Bereich der Wohnung angrenzend an das Wohnzimmer. **Einzigartig** und ob der Ausrichtung ein place-to-be ist der Balkon mit Blick auf die lebendige Rotenturmstraße vom 6. Stockwerk aus.

Ein Hingucker ist auch das **große Wellness-Badezimmer** im rosa Marmor-Design, das mit einer Dusche, WC, Waschmaschinenanschluss und einer **Infrarotkabine** ausgestattet ist.

Beheizt wird mittels **Zentralheizung**, die monatlichen Kosten belaufen sich derzeit auf €115,81 + 20% Ust. Selbstverständlich verfügt die Wohnung auch über eine **Klimaanlage**.

### Habe ich Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfragen!

Entgegen dem in der Immobilienwirtschaft bestehenden Geschäftsgebrauch der Doppelmaklertätigkeit, ist die Maklerin/der Makler einseitig nur für den Vermieter tätig. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind daher ohne Gewähr. Änderungen und Irrtümer vorbehalten!

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeben und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

## DATEN IM ÜBERBLICK

- Wohnfläche ca. 83m<sup>2</sup>
- 3 Zimmer
- Balkon ca. 5m<sup>2</sup>
- 6. Liftstock
- Sep. Küche
- Badezimmer mit DU/WC und Infrarotkabine
- Klimaanlage
- Zentralheizung
- Befristung 3-Jahre
- Ab sofort beziehbar

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 <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap