

**Museumsquartier: Erstbezug: Elegante 5,5
Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon**



Objektnummer: 583304

Eine Immobilie von Elisabeth Rohr Real Estate e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1910
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	199,92 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 105,90 kWh / m² * a
Gesamtmiete	3.540,59 €
Kaltmiete (netto)	2.798,88 €
Kaltmiete	3.218,71 €
Betriebskosten:	342,66 €
USt.:	321,88 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

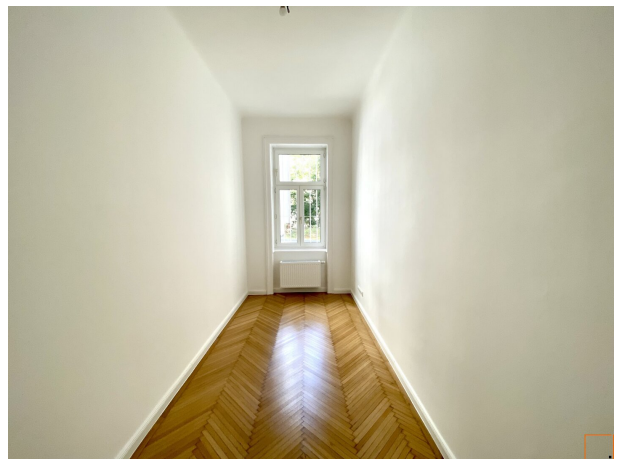


Nina Kathan

Elisabeth Rohr Real Estate e.U.
Mariahilfer Straße 47/5/2

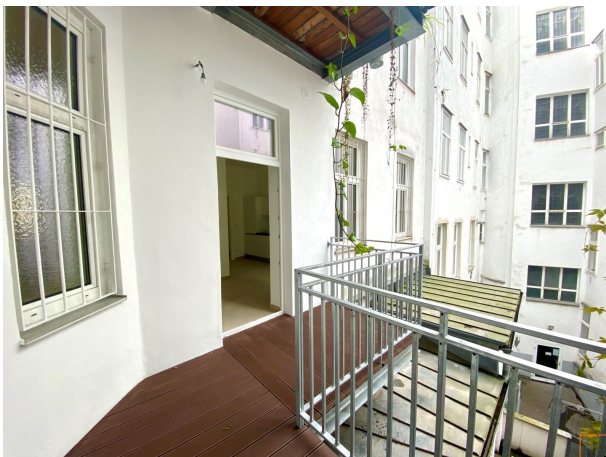


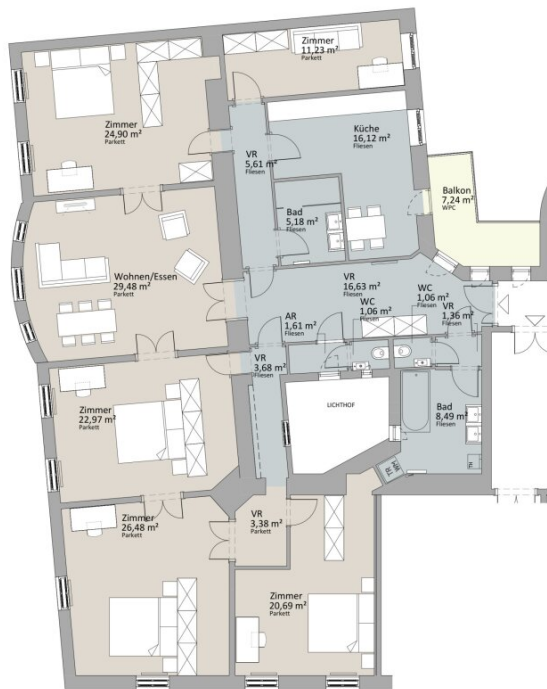












VR	16,63 m²
Küche	16,12 m²
Zimmer	11,23 m²
Zimmer	24,90 m²
Wohnen/Essen	29,48 m²
Zimmer	22,97 m²
Zimmer	26,48 m²
VR	3,38 m²
Zimmer	20,69 m²
Bad	8,49 m²
VR	3,68 m²
AR	1,61 m²
WC	1,06 m²
WC	1,06 m²
VR	1,36 m²
Bad	5,18 m²
VR	5,61 m²
	199,92 m²
Balkon	7,24 m²
	7,24 m²

VERMARKTUNGSPLAN

Balkonzubau Top 15
Capistrangasse 2
1060 Wien

Mezzanin TOP 15

LAGEPLAN

PLANVERFASSEN

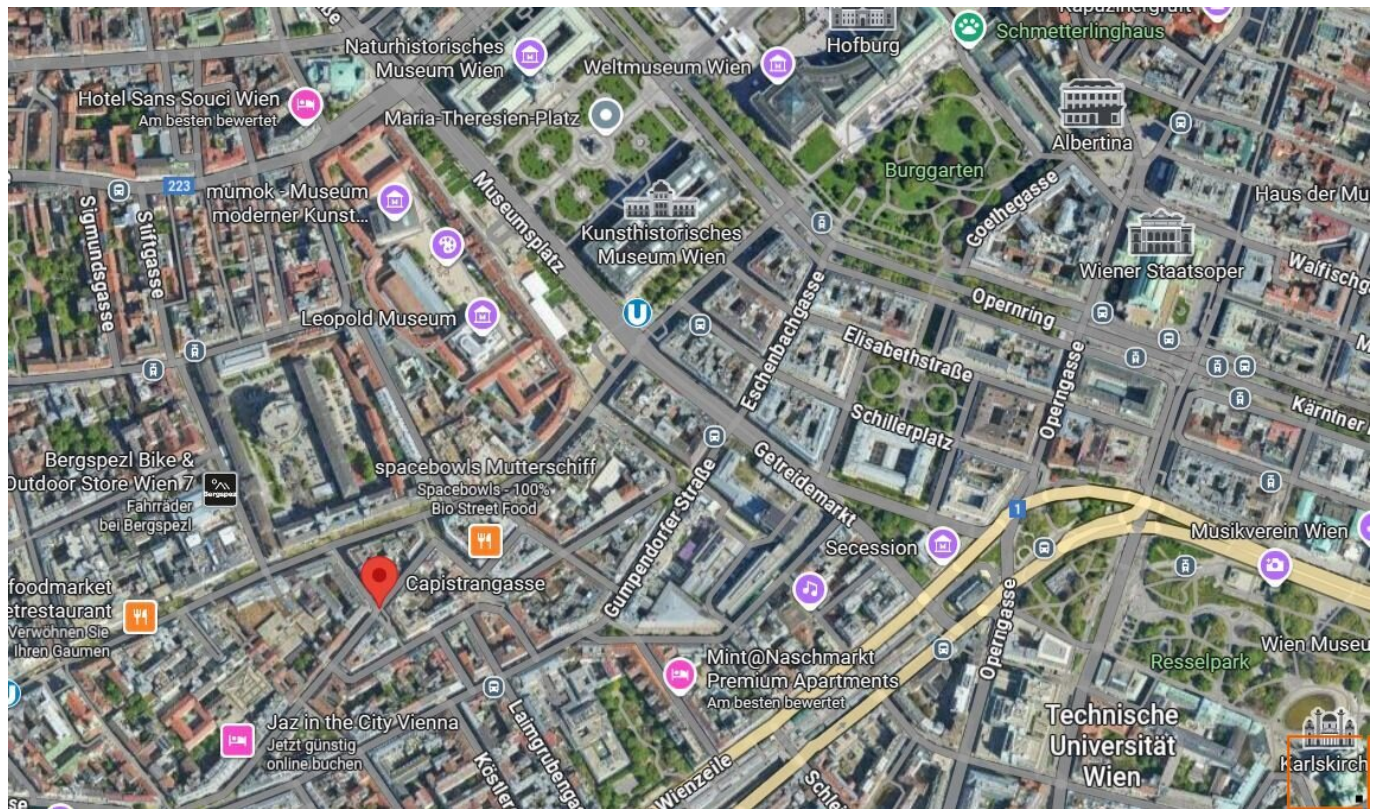
RUSTLER³
REAL ESTATE EXPERTS

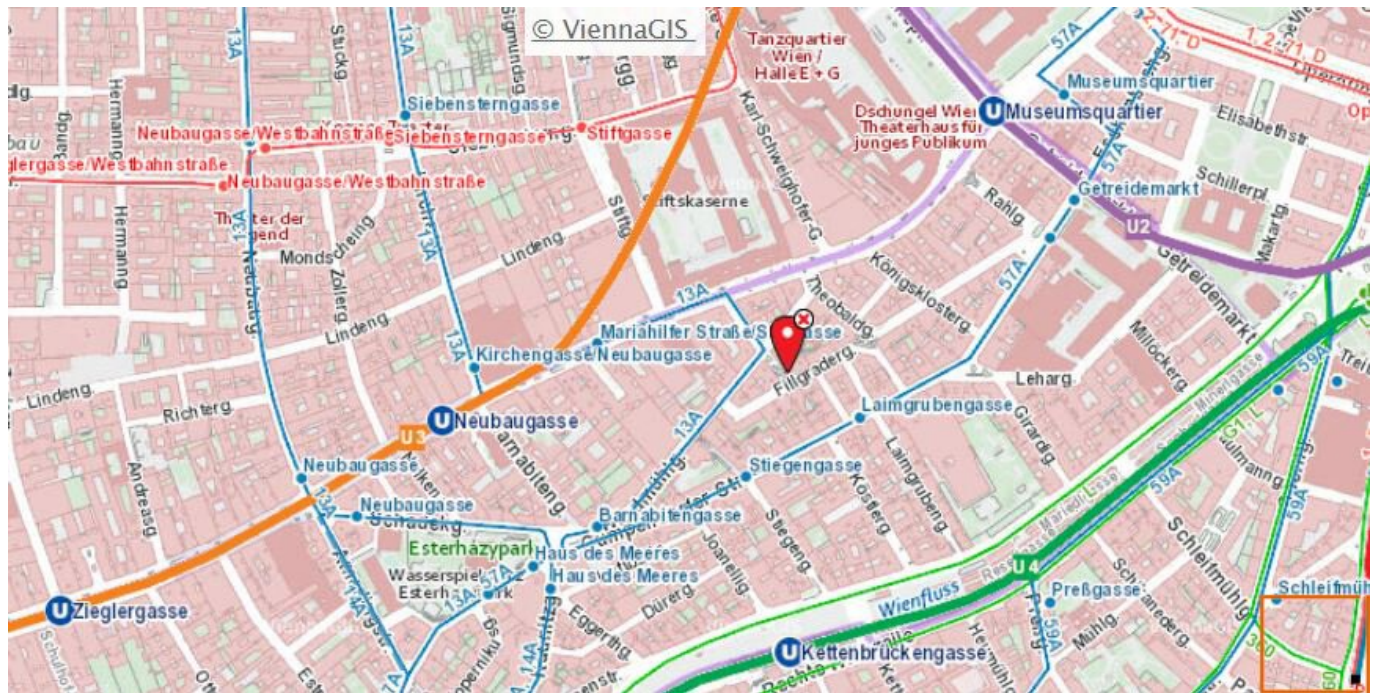
RUSTLER BAUMANAGEMENT GMBH
LEHNERGASSE 3
1150 WIEN
TEL. 01/8957671 - FAX 01/900

PLANNR.:
MASSSTAB: 1:100
PROJ.NR.: 988744

DATUM: 01/ 6/20
BEARBEITER: VV

PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN ! FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN. DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG DIENT DER ILLUSTRATION.





Objektbeschreibung

Elegante und helle 5,5 Zimmer Altbauwohnung mit Balkon nahe Mariahilferstraße

Die Fußgängerzone **Mariahilferstraße** ist eine der begehrtesten Wohnlagen Wiens. In einem schönen Eckhaus im unteren Teil der beliebten Flaniermeile befindet sich im Mezzanin eine top-geschnittene 5,5-Zimmerwohnung mit Freifläche. Soeben frisch saniert, bietet sie aufgrund ihres ansprechenden Grundrisses viel Potenzial: die ideale Familienwohnung, die befristet auf 4 Jahre vergeben wird!

Die Wohnung bietet neben fünf großen Zimmer (Größen von 20m² bis 30m²), die auch alle getrennt begehbar sind, eine separate Küche mit Ausgang auf den hofseitigen Balkon sowie 2 Badezimmer und 2 separate Toilette.

Der gesamte Wohnbereich ist mit einem sehr schönen Parkettboden ausgestattet.

Raumaufteilung: (Wohnfläche ca. 199m)

- geräumiges Vorzimmer
- 5 große Zimmer - getrennt begehbar
- Badezimmer 1 mit Fenster
- Badezimmer 2
- 2 Separate Toiletten
- Küche mit Ausgang auf den Balkon
- 1 Kabinett / Arbeitszimmer / Gästezimmer

Ausstattung:

- Erstbezug nach Sanierung
- neue Einbauküche: Backofen, Induktionskochfeld, Dunstabzug, Kühl- und Gefrierkombi, Spülmaschine
- Parkettböden in den Wohnräumen sowie im Vorzimmer
- teilweise Flügeltüren und Kastenfenster
- Fliesen im Badezimmer, Küche und WC
- Badezimmer 1: Badewanne, Doppelwaschtisch, Waschmaschinenanschluss,

Handtuchheizkörper Fenster!

- Badezimmer 2: Dusche, Doppelwaschtisch, Handtuchheizkörper
- 2 separate Toiletten mit Handwaschbecken
- Küche mit modernen Geräten
- Gasetagenheizung
- Gegensprechanlage
- Lift

Zu Fuß erreichen Sie in nur 3 Minuten den Naschmarkt, welcher nicht nur frisches Obst und Gemüse bietet, sondern auch eine Vielzahl an sensationellen Restaurants und kulinarischen Höhepunkten bietet. Die Mariahilferstraße, Wiens beliebteste Shopping- und Flaniermeile, liegt Ihnen zu Füßen.

Öffentlich sind Sie aufgrund der Nähe zur U3, sowie zur U4 und U2 bestens angebunden. Die Buslinien 13A, 14A und 57A sind ebenfalls nicht weit entfernt.

Zu Fuß erreichen Sie in nur 3 Minuten das Museumsquartier, sowie das Kunst- und das Naturhistorische Museum. Ein Sonntagsspaziergang am Ring oder ein entspanntes Picknick im Burggarten? All das ist von Ihrer neuen Wohnung fußläufig möglich.

Es ist uns ein Anliegen, Sie mit sämtlichen Informationen zu versorgen, die für Sie sinnvoll und nützlich sein könnten. Jeder hat aber andere Prioritäten. Sollten Sie zu einem bestimmten Thema mehr Informationen wünschen, übermitteln wir diese gerne oder recherchieren für Sie!

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese schöne Immobilie persönlich zeigen zu dürfen.

Ihr Team von Elisabeth Rohr Real Estate

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis 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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap