

**UNBEFRISTET: 4 ZIMMER mit separater Küche nahe
Stephansplatz!**



Objektnummer: 3776

Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bräunerstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien, Innere Stadt
Baujahr:	1876
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	162,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 82,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,87
Gesamtmiete	3.642,63 €
Kaltmiete (netto)	2.900,00 €
Kaltmiete	3.311,48 €
Betriebskosten:	275,91 €
USt.:	331,15 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

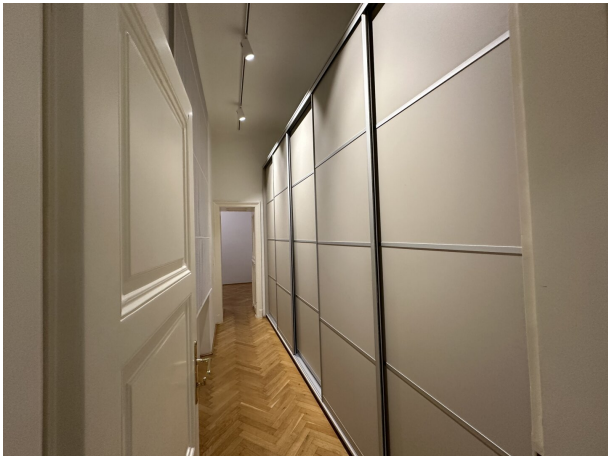


Marissa Stifter

PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE

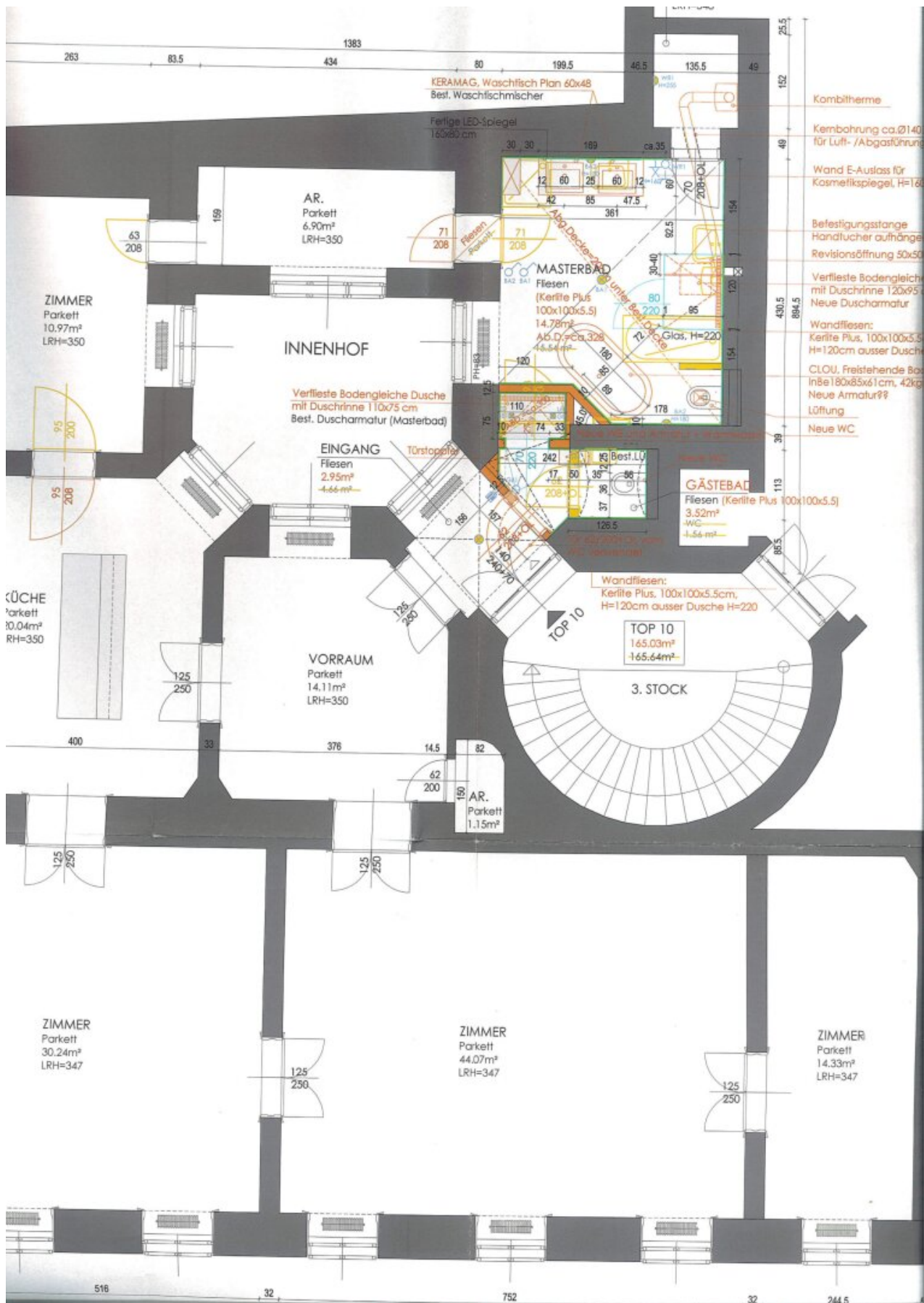












Objektbeschreibung

UNBEFRISTETE Vermietung gelangt hier eine 4-Zimmer-Wohnung mit offener, zirkulierender Grundrissgestaltung!

Die großzügige Wohnfläche von etwa 162 m² bietet eine durchdachte Raumaufteilung, welche eine besonders angenehme Atmosphäre schafft und gleichzeitig einen gepflegten Eindruck hinterlässt.

Der Eingangsbereich empfängt Sie mit einem exquisiten Gäste-WC, welches nicht nur über ein Waschbecken und einem großzügigen Spiegel, sondern ebenfalls über eine Dusche verfügt - ein Ort der Erfrischung und Eleganz. Von hier aus können Sie in insgesamt drei der Zimmer, welche teilweise separat begehbar sind, gelangen und haben gleichzeitig den Stadtblick auf eine der Nebengassen des Stephansplatzes; die Bräunerstraße!

Der Weg vom Eingangsbereich führt ebenfalls nach rechts in die beeindruckende Küche, welche mit allen Geräten des täglichen Bedarfs und einer stilvollen Kochinsel ausgestattet ist. Bevor Sie das großzügige Badezimmer erreichen, passieren Sie ein weiteres, das letzte der insgesamt vier Zimmer. Ein großer, begehbarer Kleiderschrank verbindet dieses Zimmer mit dem Nächsten (dem Badezimmer) und verleiht Ihrem Alltag nicht nur organisatorische Leichtigkeit, sondern auch einen Hauch von Luxus. Der Durchgang führt Sie schließlich zu dem großzügigen Badezimmer, welches mit edlen Marmorlook-Fliesen ausgestattet ist. In diesem opulenten Raum erwartet Sie ein Doppel-Waschbecken mit einem prächtigen Spiegel, eine einladende Badewanne und eine geräumige Dusche mit eleganten Glaswänden. Ein zweites WC ergänzt die Annehmlichkeiten. Ein Fenster öffnet den Raum nach Außen, während es gleichzeitig für Tageslicht sorgt. Neben all dem bietet das Badezimmer einen separaten Raum, welcher als praktische Waschküche genutzt werden kann.

Die Beheizung erfolgt mittels Gasetagenheizung.

Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Wohnraum inspirieren und erleben Sie die Vorzüge einer stilvollen Stadtwohnung in bester Lage!

Lage und Anbindung:

Mitten im Herzen von Wien; 1. Bezirk,, wo Lebensqualität und urbanes Flair Hand in Hand gehen!

Die unmittelbare Nähe zum Stephansplatz, nur wenige Minuten entfernt, ermöglicht es Ihnen, das pulsierende Zentrum der Stadt schnell und einfach zu erreichen und die kulturelle Vielfalt Wiens in vollen Zügen zu genießen. Für Shopping-Liebhaber ist die Kärntnerstraße, Österreichs renommierteste Einkaufsstraße, in bequemer Reichweite. Hier finden Sie eine Fülle von exklusiven Boutiquen, internationalen Marken und gemütlichen Cafés. Ein wahres Einkaufsparadies vor Ihrer Haustür! Zusätzlich sind Sie einen Steinwurf vom lebendigen Schwedenplatz entfernt. Nicht nur ist dieser ein zentraler Verkehrsknotenpunkt, sondern auch ein Ort umgeben von Restaurants, Bars und Cafés. Das pulsierende Nachtleben macht den Schwedenplatz zu einem beliebten Ort. Die herausragende Anbindung wird durch die U-Bahnlinien U1 und U3 gewährleistet.

Keyfacts zu der Umgebung auf einem Blick:

- 1010 Wien / Bräunerstraße
- U-Bahn-Nähe (U1, U3)
- Einkaufsstraße (Kärntnerstraße) vor der Tür
- Sehenswürdigkeit/Wahrzeichen Stephansdom in wenigen Minuten erreichbar
- Vielzahl an Freizeitaktivitäten und breite Restaurantauswahl

Konditionen:

Vermietet wird auf **eine unbefristete Mietdauer**;

Kündungsverzicht: 1 Jahr; Kündigungsfrist: 3 Monate;

Gesamtmiete (inkl. BK, Lift und Steuern): **€ 3.642,63**

Kautions: € 11.000, - // provisionsfrei für den Mieter!

Gas und Strom wird auf den Mieter umgemeldet.

Eine Haushaltsversicherung wird empfohlen.

Kontakt:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Wir bitten Sie daher um eine Email Anfrage an: stifter@pr-immobilien.at

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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 <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <750m

Universität <250m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap