

## **TERRASSE - WUNDERSCHÖNE 5-ZIMMERWOHNUNG BEIM MUSEUMSQUARTIER!**



Zimmer2

**Objektnummer: 141/83716**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                              |
|-------------------------------|------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                      |
| Land:                         | Österreich                   |
| PLZ/Ort:                      | 1060 Wien                    |
| Alter:                        | Altbau                       |
| Wohnfläche:                   | 155,00 m²                    |
| Zimmer:                       | 5                            |
| Bäder:                        | 2                            |
| WC:                           | 1                            |
| Terrassen:                    | 1                            |
| Heizwärmebedarf:              | <b>D</b> 132,60 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>E</b> 2,64                |
| Gesamtmiete                   | 2.745,35 €                   |
| Kaltmiete (netto)             | 2.170,35 €                   |
| Kaltmiete                     | 2.745,35 €                   |

## Ihr Ansprechpartner



**Josef Strozer**

Rustler Immobilien treuhand

T +43 1 894 97 49 684

H 0676/834 34 684

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









**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



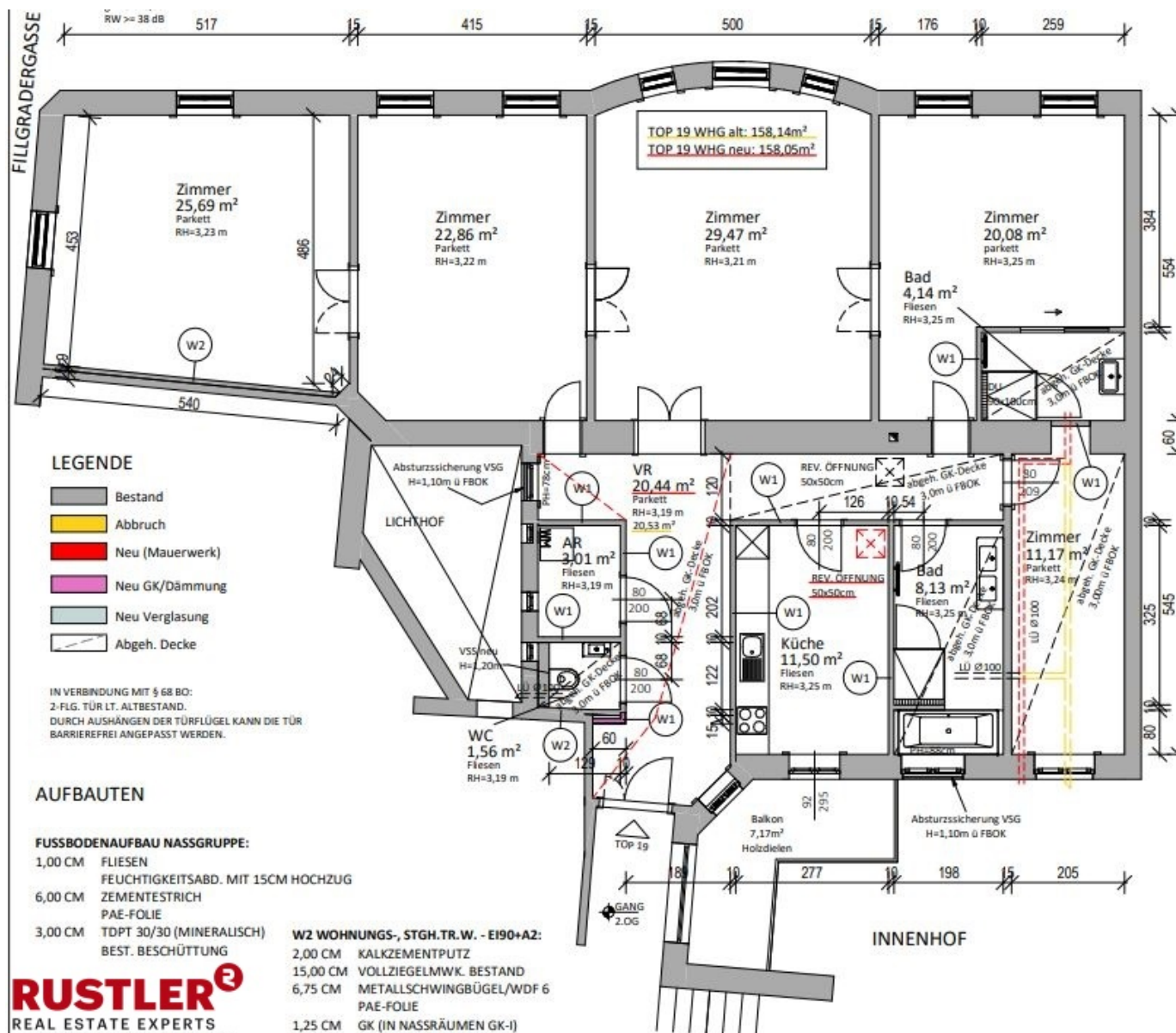
**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS







**RUSTLER®**  
REAL ESTATE EXPERTS

## Objektbeschreibung

Im 3.Obergeschoss (mit Lift nicht barrierefrei) eines prächtigen Altbaus auf ca.155m<sup>2</sup> kommt eine tolle 5-Zimmerwohnung zur vermarktung. Die Wohnung ist aktuell noch vermietet. Termine können erst nach Rücksprache mit dem Mieter stattfinden. Aufteilung Die Wohnung wird sich wie folgt aufteilen: großzügiger Vorraum, Wohn- und Esszimmer, 3 große Schlafzimmer, kleines Schlafzimmer/Büro, Duschbad, Wannenbad, Küche mit Zugang zur ruhigen Terrasse, Abstellraum mit WM-Anschluss, separates WC Ausstattung Die Böden sind mit Parkett ausgestattet, im Badezimmer finden Sie hochwertige Fliesen. Die Küche ist komplett eingerichtet und mit Markengeräten ausgestattet. Im Abstellraum ist ein Waschmaschinenanschluss vorhanden. Geheizt wird mittels Gas-Etagenheizung Lage Die Gegend kann als sehr gute Wohngegenden im 6. Bezirk bezeichnet werden. Geschäfte des täglichen Bedarfs finden Sie in unmittelbarer Nähe. Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung durch die nahegelegene U3 Station Neubaugasse, der U2 Station Museumsquartier sowie dem 13A und dem 57A. Die Mariahilfer Straße und der Nachmarkt sind wenige Gehminuten entfernt. Mietbeginn: ab 01.08.2025 Mietdauer: 4 Jahre befristet mit der Option zur Verlängerung Kautio: € 9000,00 admin. Aufwand HV: € 336,00 Der Vermieter verlangt von seinen Mietern die Vorlage eines Einkommensnachweises bzw. bei Mietern ohne eigenes Einkommen (z.B. Studenten) einen erwerbstätigen Bürgen oder Mitmieter.