

## Repräsentative 3 Zimmer Wohnung mit Balkon



**Objektnummer: 1731**

**Eine Immobilie von AOM Verwaltung & Vertrieb GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung            |
| <b>Land:</b>             | Österreich         |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1010 Wien          |
| <b>Baujahr:</b>          | 1903               |
| <b>Zustand:</b>          | Teil_vollrenoviert |
| <b>Alter:</b>            | Altbau             |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 136,98 m²          |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                  |
| <b>Bäder:</b>            | 1                  |
| <b>WC:</b>               | 2                  |
| <b>Balkone:</b>          | 1                  |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 2.980,06 €         |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 2.240,00 €         |
| <b>Kaltmiete</b>         | 2.617,95 €         |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 337,00 €           |
| <b>Heizkosten:</b>       | 83,59 €            |
| <b>USt.:</b>             | 278,52 €           |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                    |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

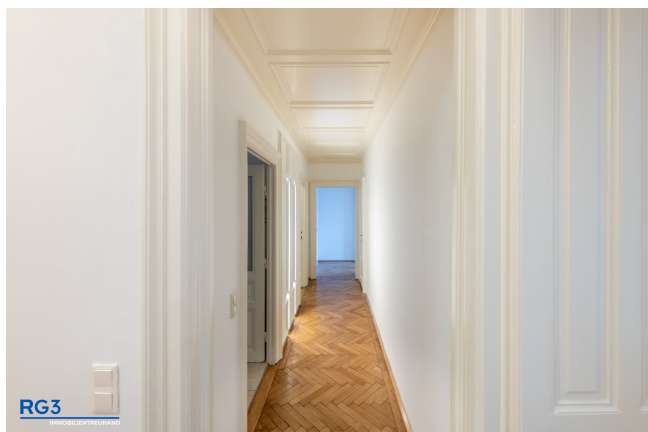
**Heinrich Pichler**

RG3 Immobilien Treuhand GmbH  
Liesingtalstraße 107  
2384 Breitenfurt bei Wien

H +43 664 1011065

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



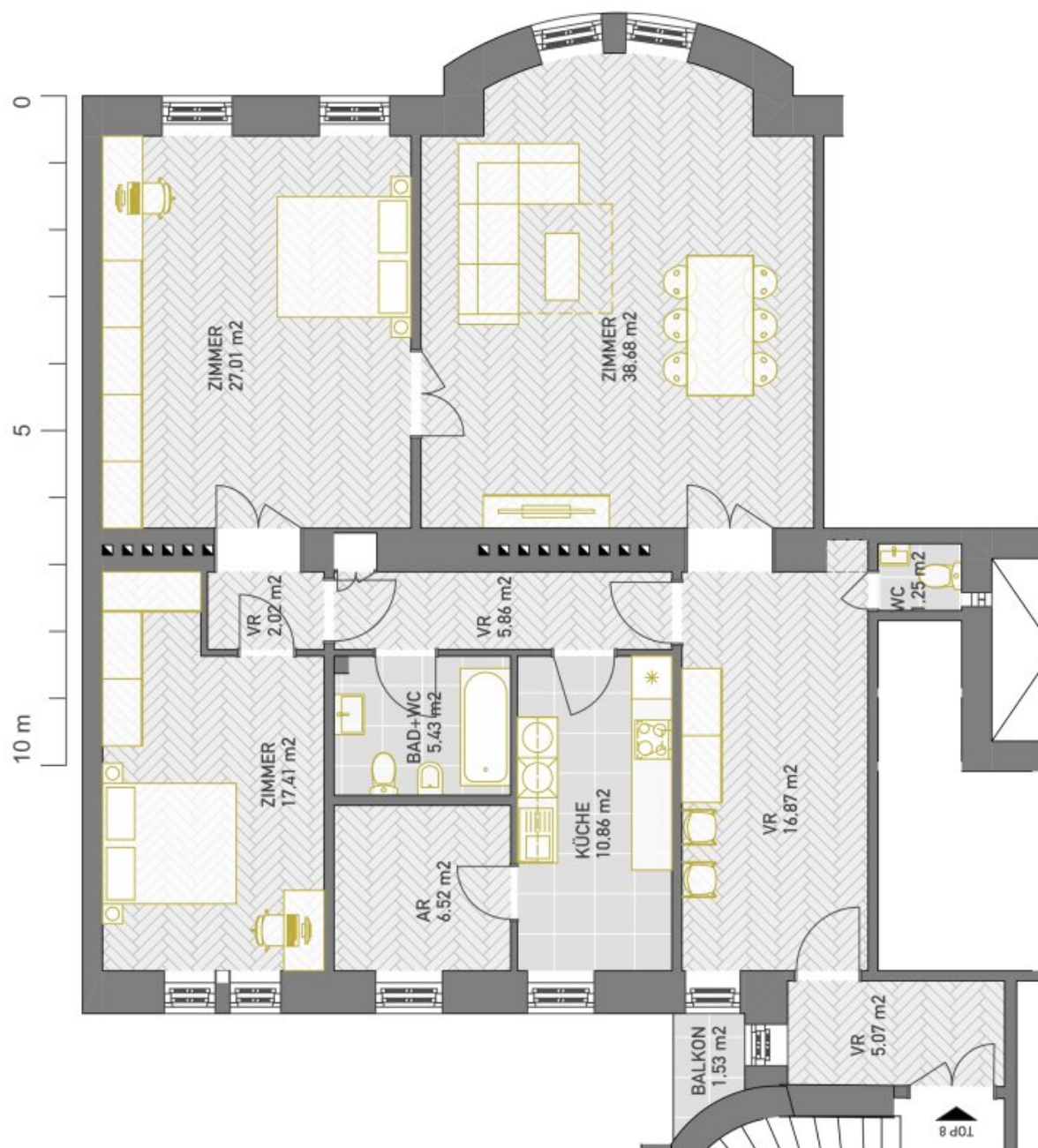








**RG3**



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien! Diese exquisite Wohnung im 1. Bezirk bietet Ihnen nicht nur einen atemberaubenden Stadtblick, sondern auch modernen Komfort und stilvolles Wohnen in einer der begehrtesten Lagen der Stadt.

Die großzügige Wohnfläche von 136,98 m<sup>2</sup> erstreckt sich über die 2. Etage eines elegant renovierten Gebäudes. Mit zwei hellen und einladenden Zimmern, die sorgfältig durchdacht sind, finden Sie hier ausreichend Platz für individuelle Gestaltung und persönliche Rückzugsorte. Die Wohnung wurde vollständig renoviert und präsentiert sich in einem einladenden, modernen Design, das mit hochwertigen Materialien und stilvollem Parkettboden ausgestattet ist.

Genießen Sie den Luxus, Ihre eigenen kulinarischen Kreationen in einer voll ausgestatteten Einbauküche zu zaubern, die keine Wünsche offenlässt. Der großzügige Balkon lädt dazu ein, die Sonne und den einzigartigen Ausblick auf die pulsierende Stadt zu genießen. Ob für einen entspannten Morgenkaffee oder ein Glas Wein am Abend, dieser Außenbereich wird schnell zu Ihrem persönlichen Rückzugsort.

Die Wohnung verfügt über zwei separate WCs, darunter ein Gäste-WC, was den Komfort für Sie und Ihre Besucher erhöht. Das elegante Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem Bidet ausgestattet, sodass Sie nach einem langen Tag in der Stadt Entspannung und Erholung finden können.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein. Ob Bus, U-Bahn, Straßenbahn oder Bahnhof – von hier aus erreichen Sie alle wichtigen Punkte der Stadt in kürzester Zeit. Das bedeutet, dass Sie nicht nur die Vorzüge des urbanen Lebens in vollen Zügen genießen können, sondern auch die Ruhe und Bequemlichkeit des Wohnens im Zentrum Wiens.

In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheken und Kliniken sind in unmittelbarer Nähe, während Schulen, Kindergärten und Universitäten eine hervorragende Ausbildung für Ihre Kinder oder Ihre eigene Weiterbildung bieten. Supermärkte, Bäckereien und Einkaufszentren sind bequem zu Fuß erreichbar und machen das Leben in dieser Lage besonders angenehm und komfortabel.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Diese traumhafte Wohnung in 1010 Wien könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein!

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 <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap