

## Repräsentative 5 Zimmer Wohnung mit Balkon



Objektnummer: 1732

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>	136,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	3.093,77 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.345,88 €
<b>Kaltmiete</b>	2.721,82 €
<b>Betriebskosten:</b>	335,21 €
<b>Heizkosten:</b>	83,14 €
<b>USt.:</b>	288,81 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Heinrich Pichler

RG3 Immobilientreuhand GmbH  
Liesingtalstraße 107  
2384 Breitenfurt bei Wien

H +43 664 1011065

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







**RG3**  
IMMOBILIENTREUHAND

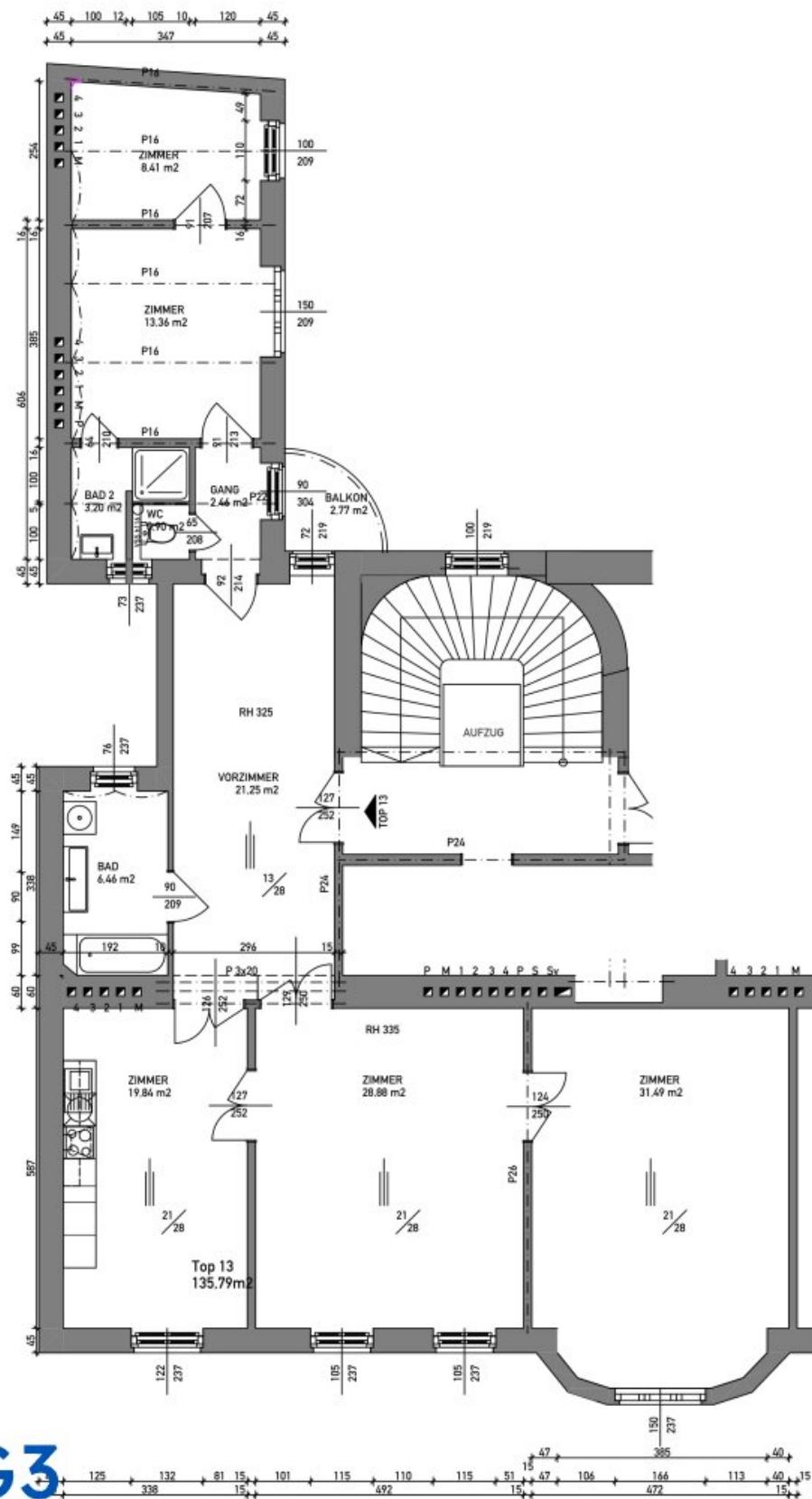


**RG3**  
IMMOBILIENTREUHAND



**RG3**  
IMMOBILIENTREUHAND





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 136,25 m<sup>2</sup> erstreckt sich über die 4. Etage eines elegant renovierten Gebäudes. Mit 5 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 Vorteile 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 Doppelmaßlers – 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