

**Nahe Stadtpark - Design-Altbau mit kleinem Balkon -  
perfekter Grundriss - exklusiv saniert - 4. Liftstock**



**Objektnummer: 960/73384**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien, Innere Stadt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	140,11 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 114,20 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,30
<b>Gesamtmiete</b>	3.786,75 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.082,42 €
<b>Kaltmiete</b>	3.442,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	252,20 €
<b>USt.:</b>	344,25 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



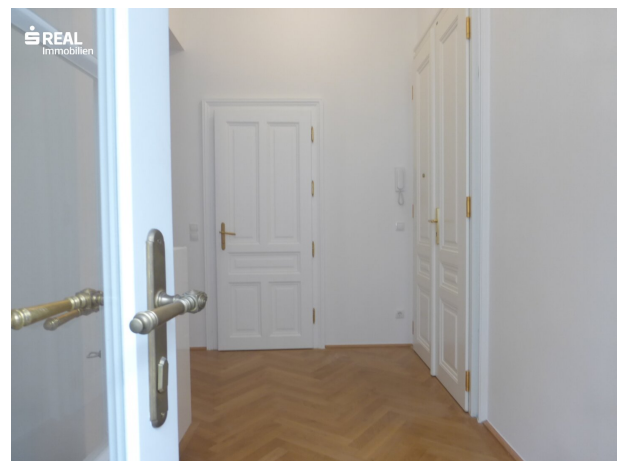
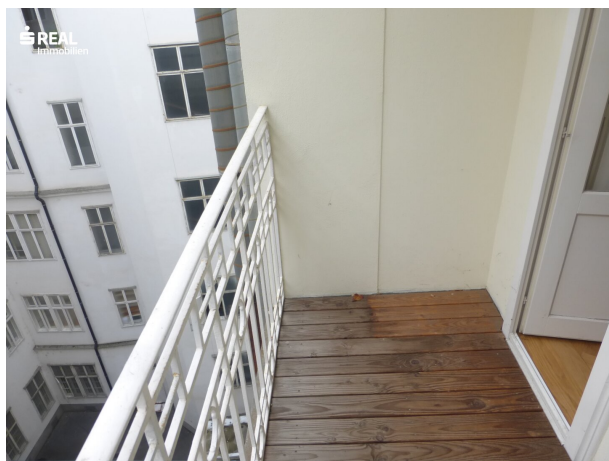
**Mag. Alexander Kepka**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien

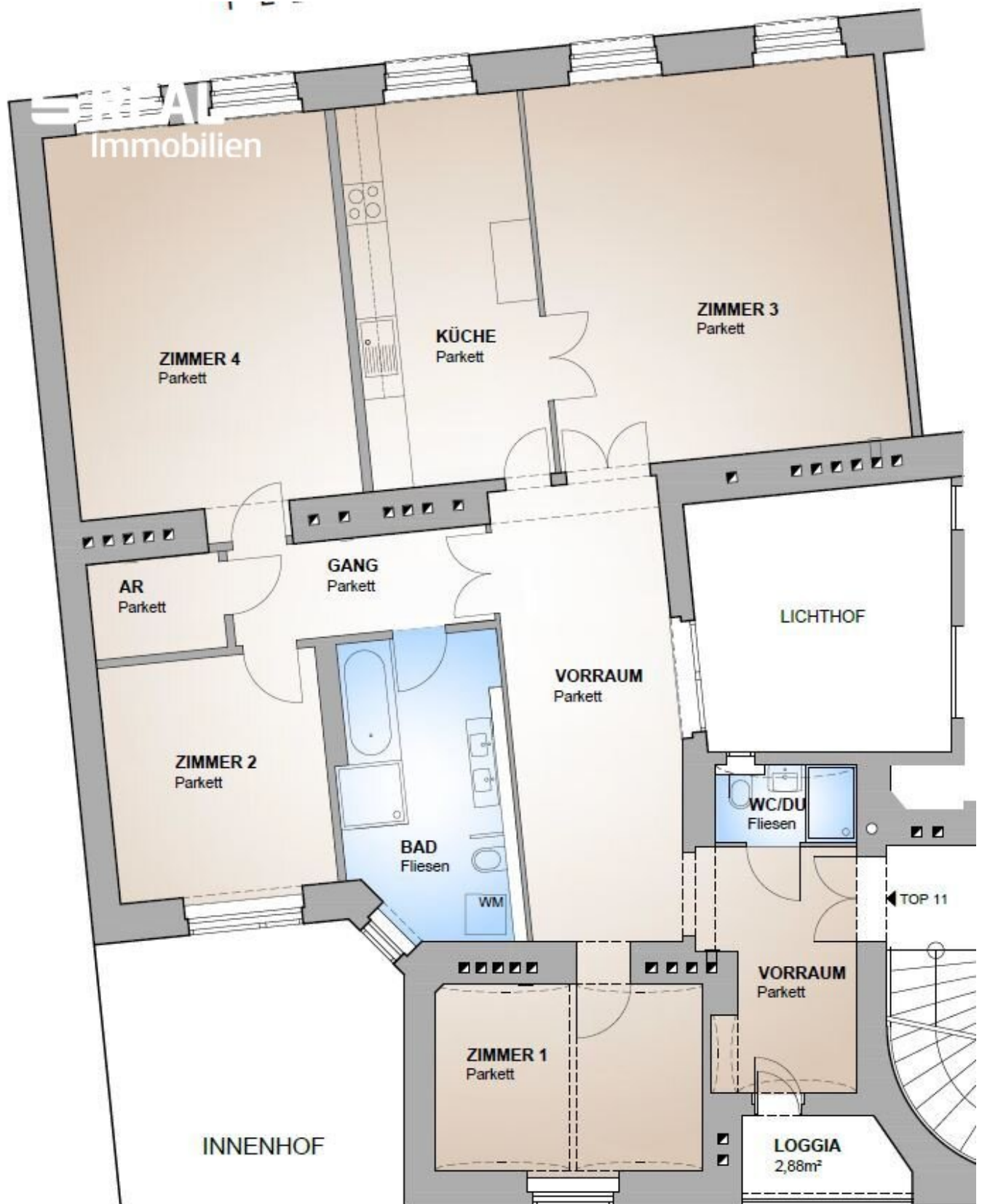




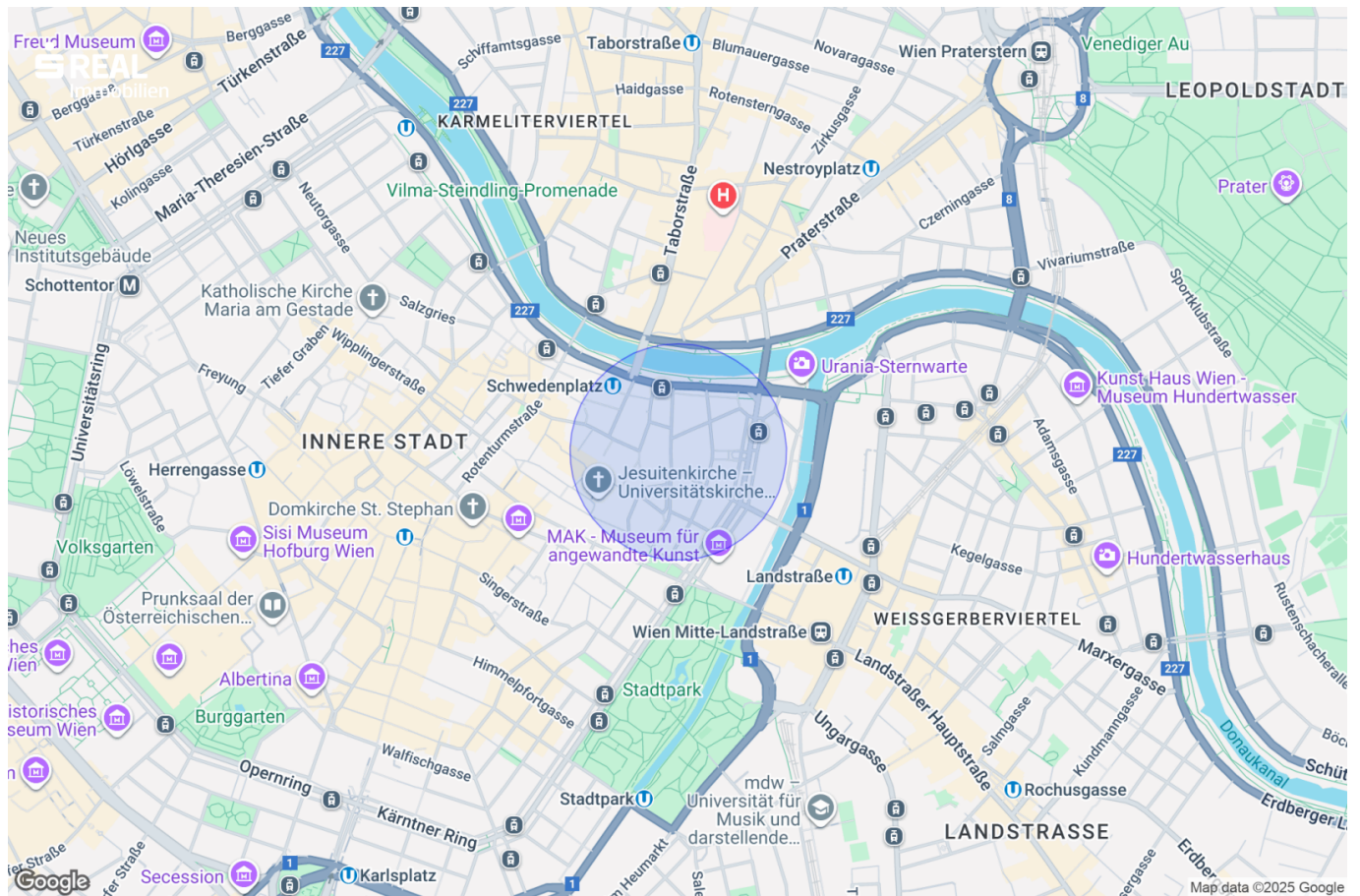














## Objektbeschreibung

Top renoviertes Design-Apartment in zentraler Lage nahe Stadtpark

Sie suchen eine sanierte Altbauwohnung, die Moderne und Tradition perfekt verbindet? Dann sehen Sie sich diese Wohnung im 4. Liftstock (= 3. Stock über Mezzanin) am Fleischmarkt an.

Dieses tolle Apartment bietet Ihnen:

- einen großen Wohnsalon,
- eine modern ausgestattete Küche,
- 3 weitere Zimmer für Schlafen und Arbeiten,
- zwei moderne Bäder: einmal mit Wanne, Doppelwaschbecken, Toilette, Waschmaschinenanschluss und Tageslicht (!); einmal mit Toilette und Walk-In Dusche,
- einen praktischen Abstellraum
- ein schönes Entrée mit
- einem netten ca. 3m<sup>2</sup> großen, hofseitigen Balkon.

Hochwertige Ausstattung mit Parkettboden, Klimaanlage, großzügiger Einbauküche, exklusiven Fliesen, Flügeltüren und hohe Räume verwöhnen Sie.

Das Haus und der Eingangsbereich im Jugendstil sind sehr repräsentativ.

Die monatliche Miete beträgt € 3.786,80 (inkl. BK und Ust) und beinhaltet:

Nettomiete: € 3.082,42

Netto BK: € 252,20

Netto BK Kaltwasser: € 42,03

Netto BK Lift: € 29,42

Netto BK Müllabfuhr: € 36,43

Ust.: € 344,30

Kaution: € 11.360,--

Diese Wohnung wird auf 5 Jahre befristet vermietet.

Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist durch den nahegelegene Schwedenplatz hervorragend: U1, U4, 1, 2, 2A, Flughafenbus

Genießen Sie die Geschäfte, Cafés, Museen und Theater der Wiener Innenstadt!

Wir verweisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Vermieter.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/2437736?accessKey=6161>

-----

Renovated apartment on the 4th floor, traditional Viennese style with modern amenities , next Stadtpark and Schwedenplatz

very representative

large living room

3 further rooms

modern kitchen

2 bathrooms

2 toilets

Hot water / heating, gas heating.

Connection for telephone, cable TV.

House, entrance and elevator are very representative.

No basement available

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **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