

## Stilvolle Altbauwohnung im Herzen des 4. Bezirks



Objektnummer: 1748/133

Eine Immobilie von EUV Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	1912
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	159,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	125,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,25
<b>Gesamtmiete</b>	3.195,41 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.662,92 €
<b>Kaltmiete</b>	3.195,41 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	532,49 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

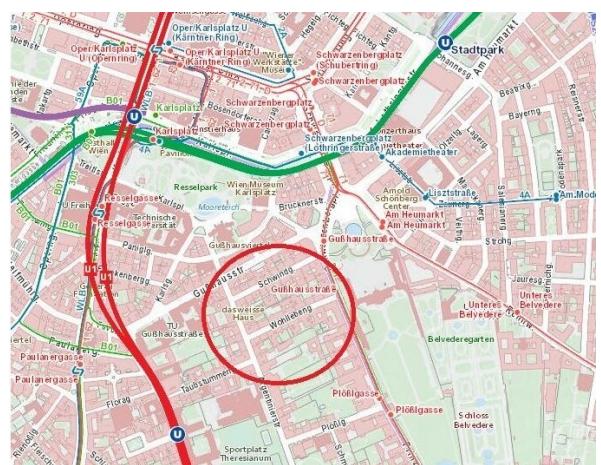
Der Immobilienmakler erklärt, dass er - entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäfts

## Ihr Ansprechpartner

### Engel & Völkers Wien MMC

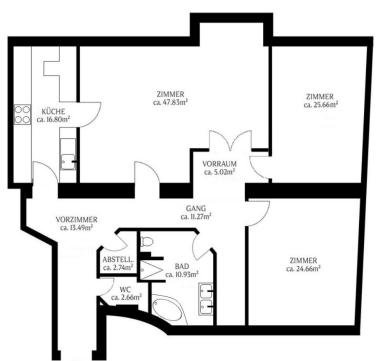
EUV Immobilien GmbH  
Kärntner Ring 4 / 2  
1010 Wien

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









# Objektbeschreibung

Diese elegante Wohnung befindet sich im 2. Liftstock eines beeindruckenden historischen Hauses in einer der beliebtesten Wohngegenden des 4. Wiener Gemeindebezirks. Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 159 m<sup>2</sup> besticht die Wohnung durch wunderschöne Fischgrät-Parkettböden in allen Wohnräumen und Zimmern, die den historischen Charme gekonnt unterstreichen.

Die voll ausgestattete Einbauküche ist zentral vom Flur aus begehbar und verbindet Funktionalität mit Stil. Das in Schwarz-Weiß gehaltene Badezimmer verfügt über zwei Handwaschbecken, eine Badewanne, eine Dusche sowie ein WC. Ein zusätzliches, räumlich getrenntes WC sowie ein heller, begehbarer Abstellraum runden das Raumangebot dieser stilvollen Altbauwohnung ab.

Die erstklassige Stilwohnung eignet sich sowohl für Paare als auch für Personen, die Wohnen und Arbeiten elegant unter einem Dach kombinieren möchten.

Die monatliche Gesamtmiere beträgt EUR 3.195,41 (Miete netto: EUR 2.662,92 + Betriebskosten netto: EUR 242,00 + USt: EUR 290,49). Als Kaution sind fünf Bruttomonatsmieten zu hinterlegen. Die Wohnung wird unbefristet vermietet.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmauers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <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