

**Wohnen im Herzen Wiens: Charmante Altbauwohnung  
Nähe Graben / Kohlmarkt / Goldenes Quartier /  
Stephansplatz**



**Objektnummer: 7286**

**Eine Immobilie von Spiegelfeld Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1912
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	146,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	3.752,17 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.071,25 €
<b>Kaltmiete</b>	3.411,06 €
<b>Betriebskosten:</b>	299,81 €
<b>USt.:</b>	341,11 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Sabrina Ritter**

Spiegelfeld Immobilien GmbH  
Stubenring 20  
1010 Wien







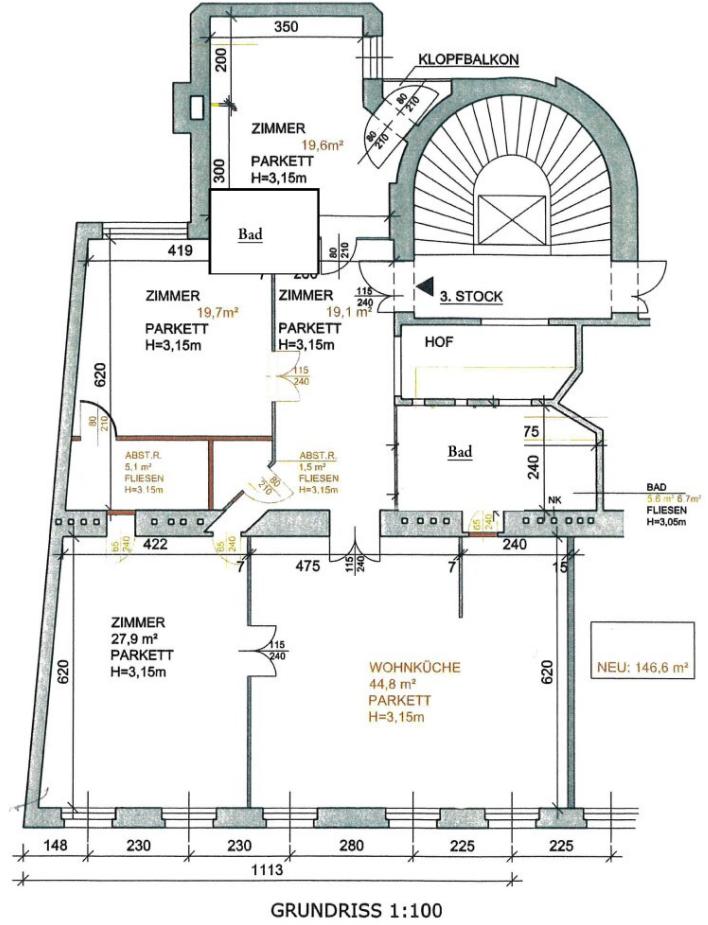










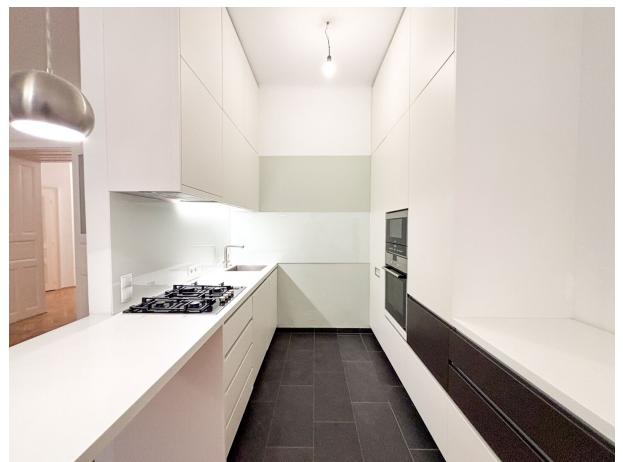
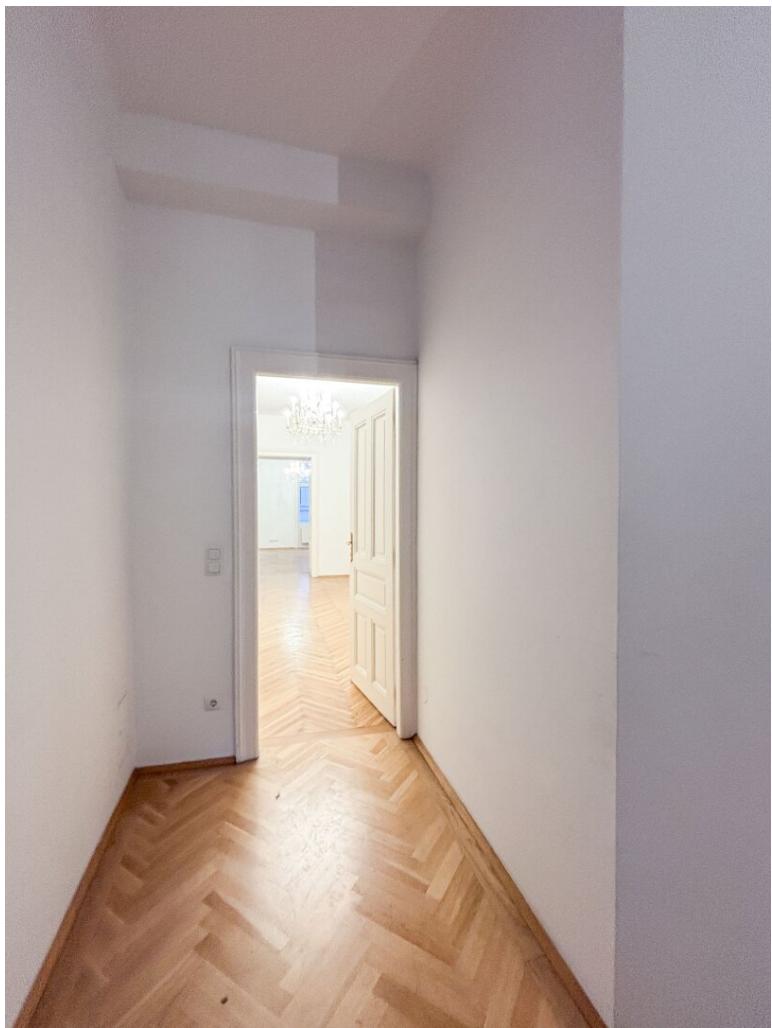




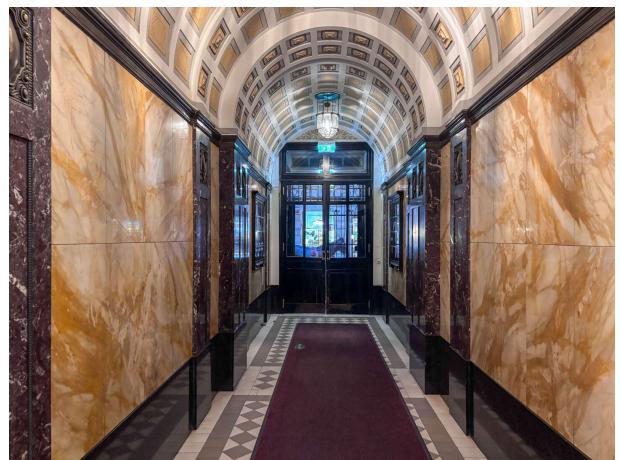
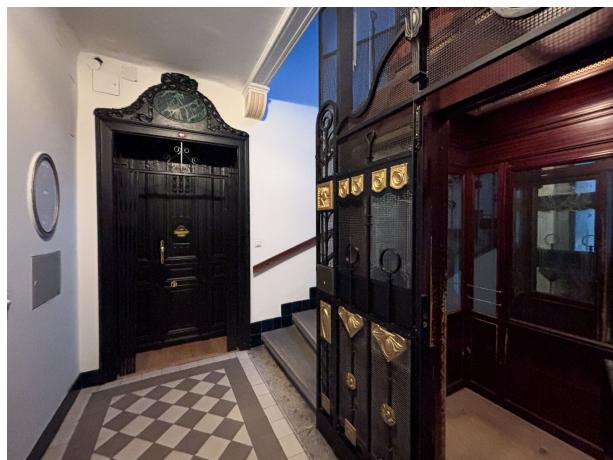
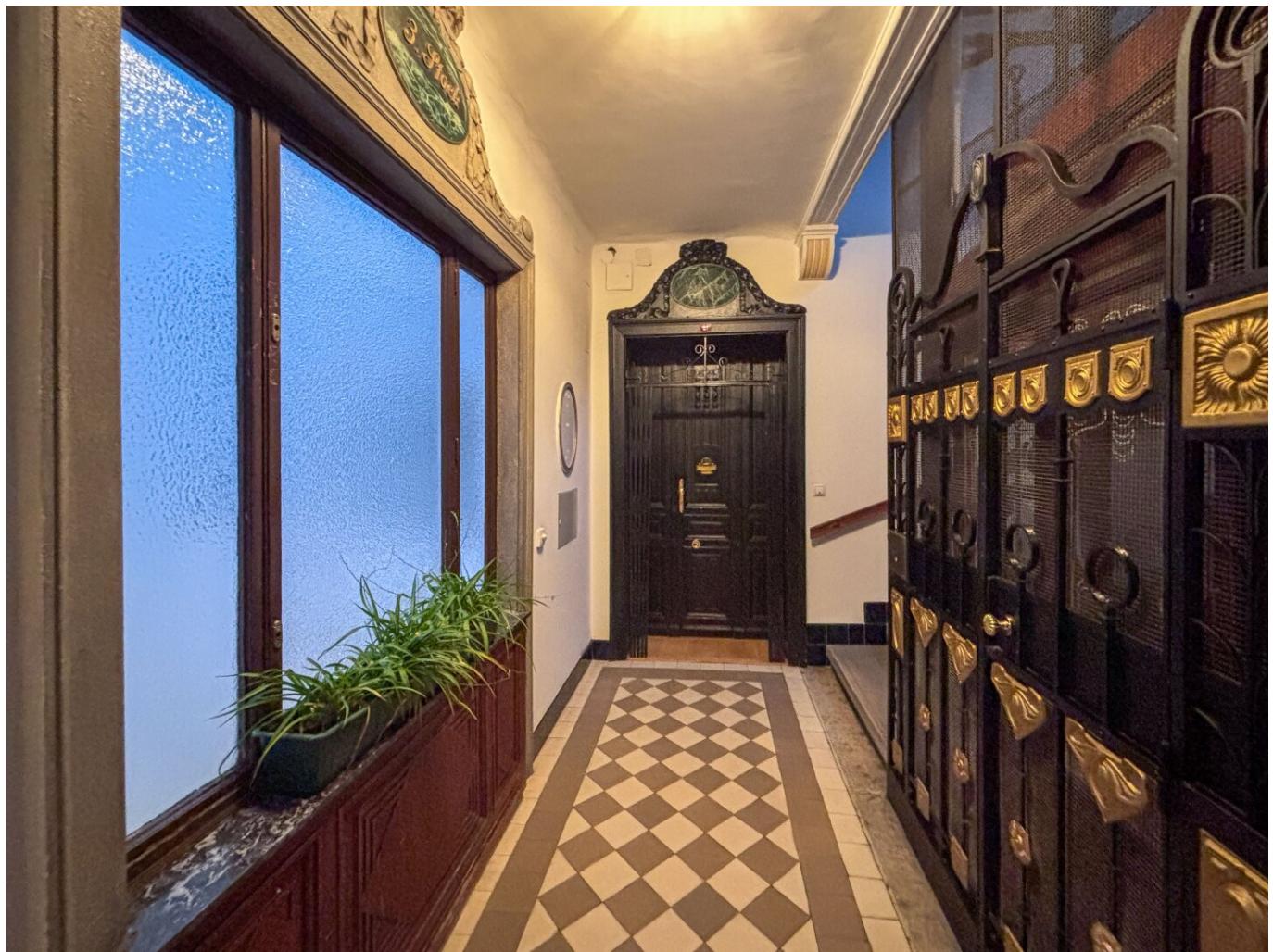




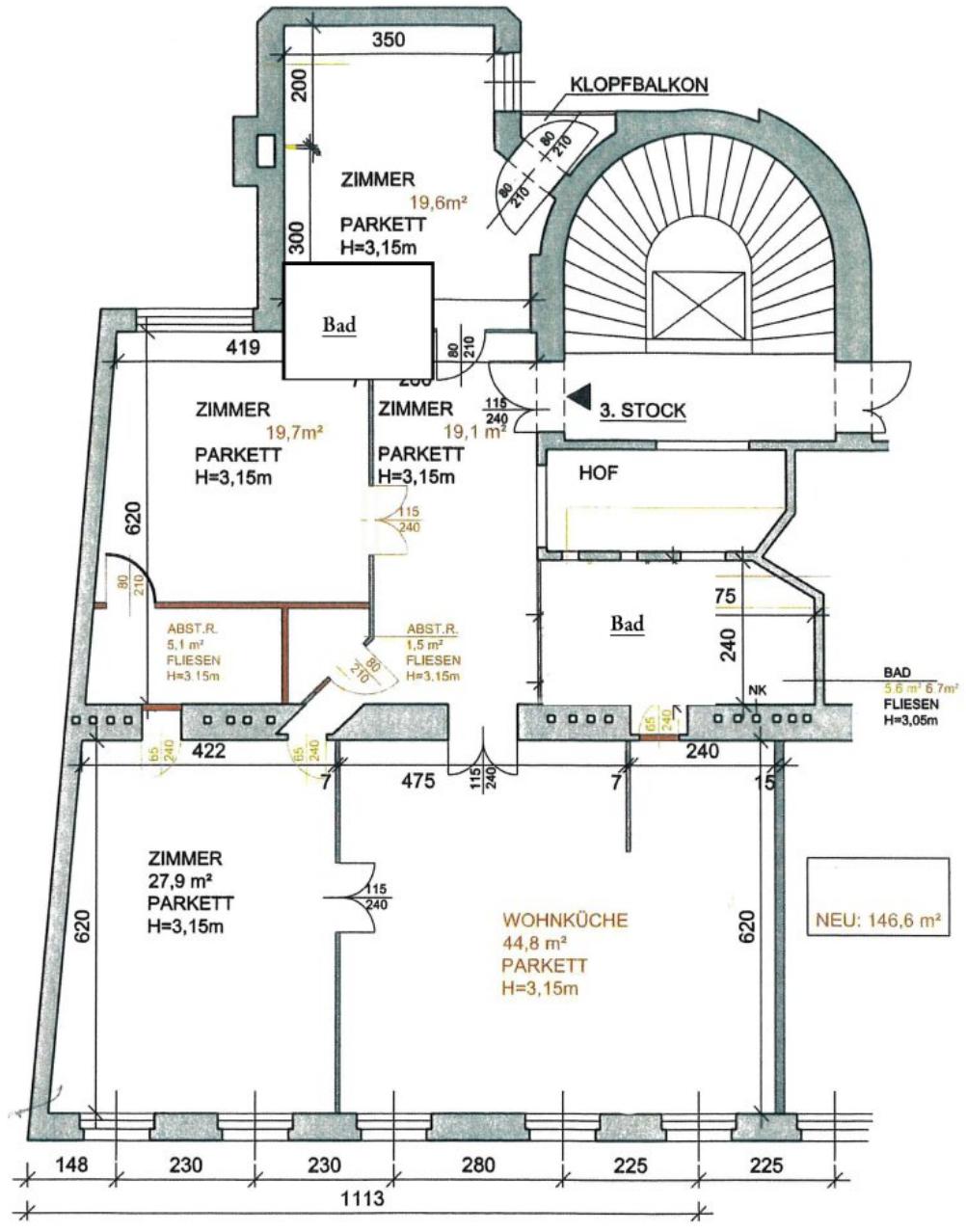












# Objektbeschreibung

**Zur Vermietung gelangt eine klassische Altbauwohnung in einem repräsentativem Althaus Nähe Graben / Kohlmarkt / Goldenes Quartier / Stephansplatz.**

Diese Wohnung befindet sich im 3. Liftstock und bietet folgende Raumaufteilung:

- großzügiger Vorräum
- Wohnküche
- 3 Schlafzimmer:
  - 1 Schlafzimmer mit Klopfbalkon
  - 1 Schlafzimmer mit Garderobe
  - 1 weiteres Schlafzimmer
- 2 Bader:
  - 1 Bad mit Dusche und WC
  - 1 Bad mit Badewanne, Dusche, WC und Waschmaschine
- AR

## Ausstattung

Die Wohnung bietet einen durchgehend verlegten Parkettboden in den Wohn- und Schlafräumen, sämtliche Sanitärräume sind verfliesst. Für typisches Altbauflair sorgen klassische Kastenfenster und Flügeltüren. Ein Highlight ist sicherlich die moderne Komplettküche mit verlängertem Stauraum in den Essbereich, welche mit Mikrowelle, Backofen, Geschirrspüler und Gasherd, Kühl- und Gefrierkombi ausgestattet ist. Geheizt wird mittels Gasetagenheizung. Die Raumhöhe beträgt 3,15 m.

## Lage

Diese Citylage bietet Ihnen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants, sowie ein umfangreiches Angebot an kulturellen Aktivitäten in der Umgebung. Beste Infrastruktur und öffentliche Verkehrsanbindung (U1,U3, Bus 1A, 2A) sind gegeben.

## Besonderheiten

- Tolle und zentrale Innenstadtlage
- Moderne Ausstattung kombiniert mit charmantem Altbauflair
- Wunderschönes Haus aus der Jahrhundertwende

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie

Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

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 <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
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 <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap