

## **Klassische 4,5 Zimmer Altbauwohnung im Botschaftsviertel**



Hausansicht

**Objektnummer: 583397**

**Eine Immobilie von Elisabeth Rohr Real Estate e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	156,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 102,27 kWh / m² * a
<b>Gesamtmiete</b>	2.013,86 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.500,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.830,78 €
<b>Betriebskosten:</b>	280,76 €
<b>USt.:</b>	183,08 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Nina Kathan**

Elisabeth Rohr Real Estate e.U.  
Mariahilfer Straße 47/5/2  
1060 Wien











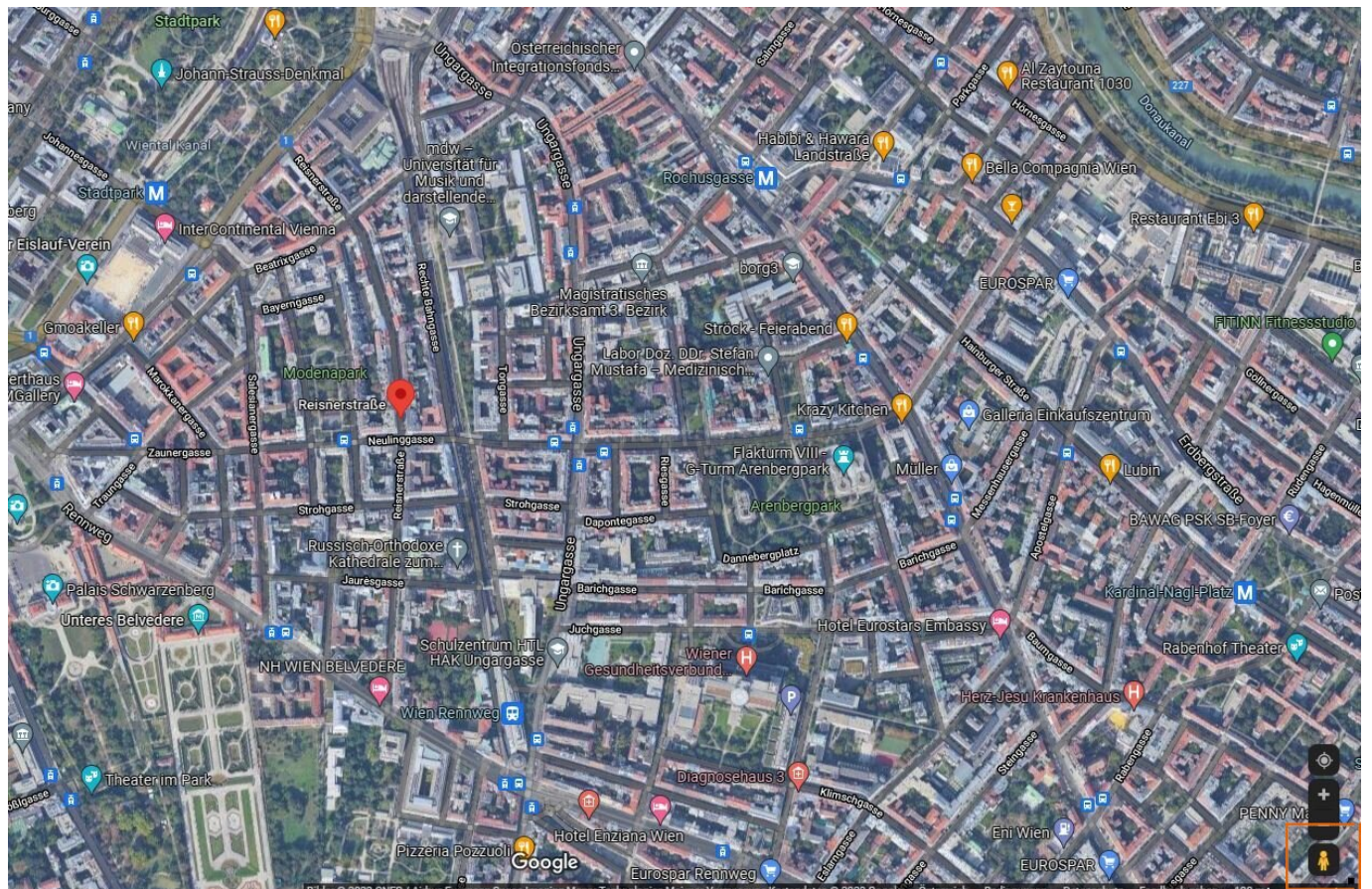




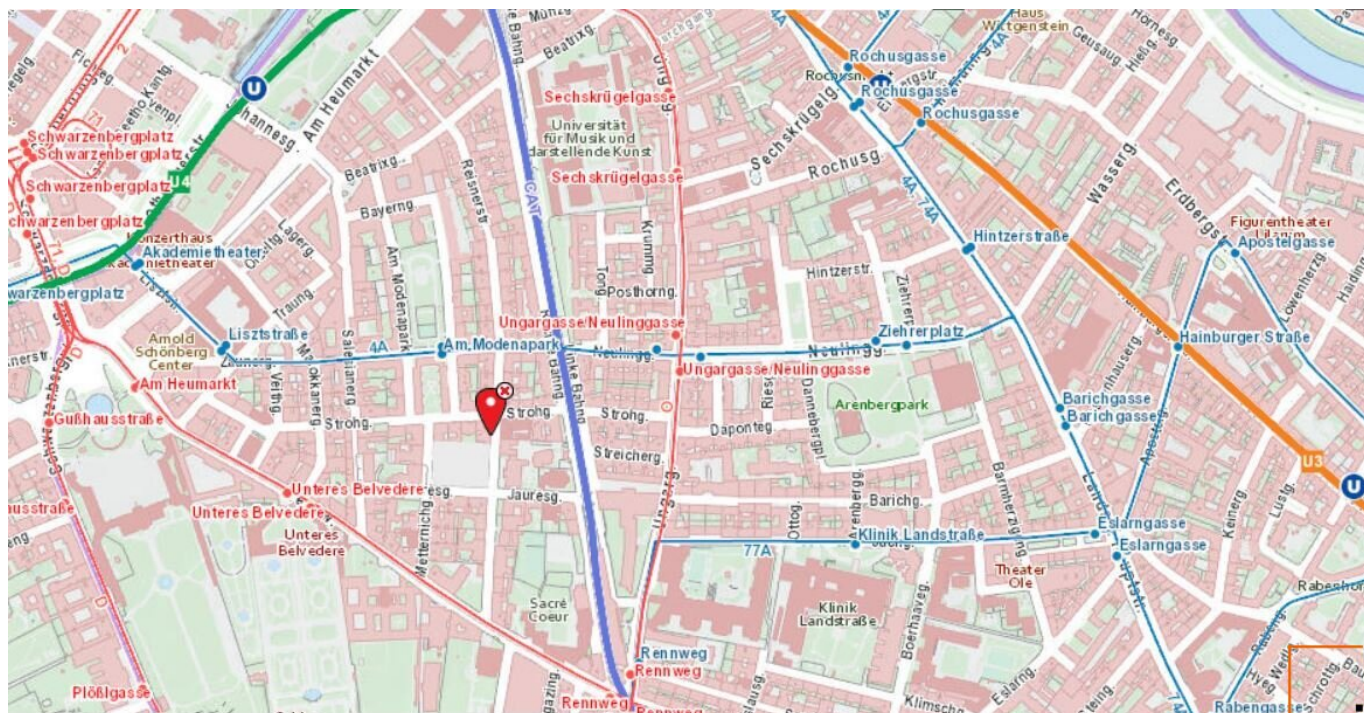


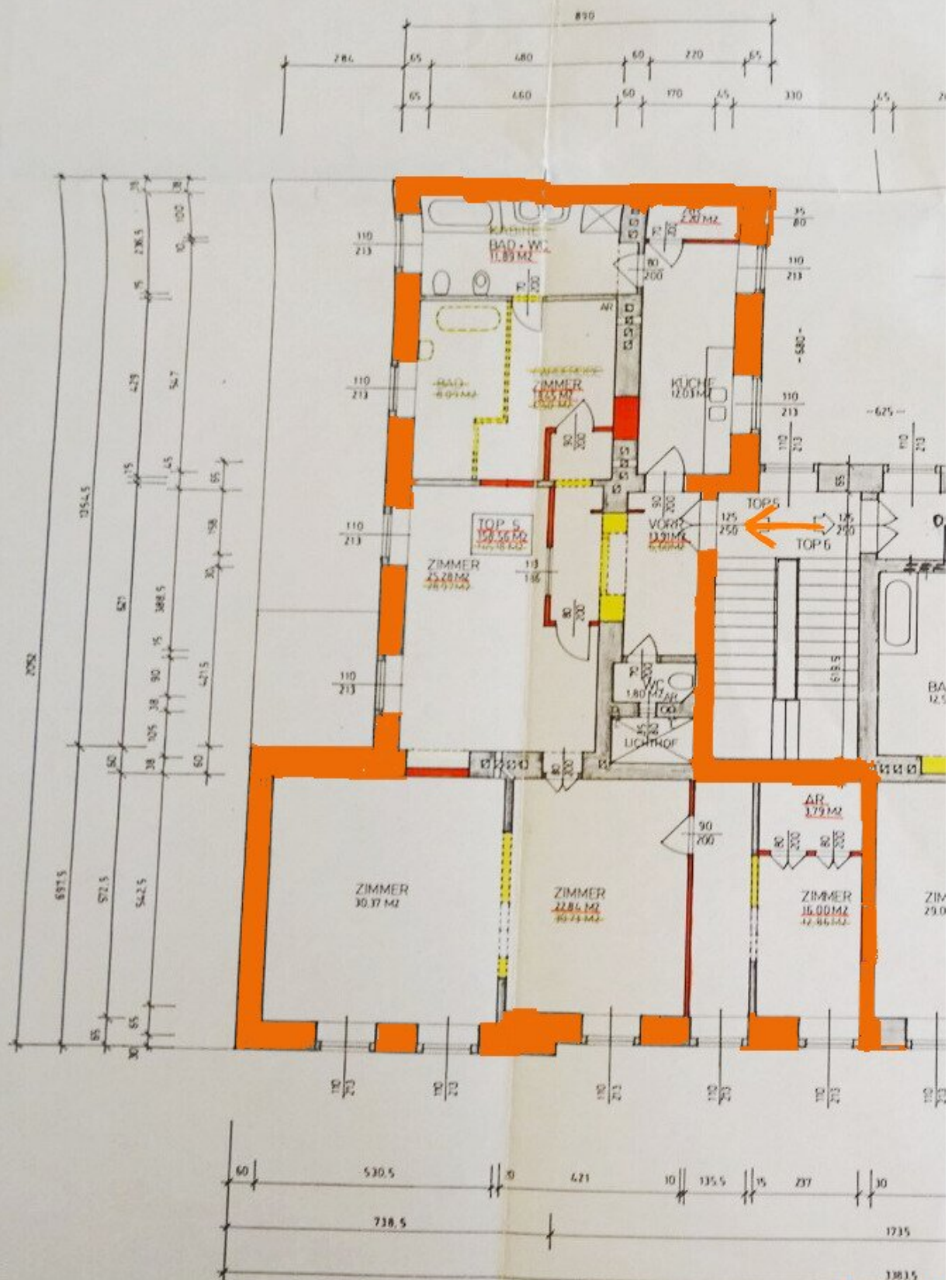












1. OBERGESCHOSS

REISNER



# Objektbeschreibung

## Großzügige 4,5 Zimmer Altbauwohnung im Botschaftsviertel

Sie suchen eine geräumige Altbauwohnung mitten im Botschaftsviertel? In einem wunderschönen und gepflegten Gründerzeithaus kommt diese - im 1. Liftstock gelegene - ca. 156m<sup>2</sup> große 4,5 Zimmerwohnung ab sofort zur Vermietung.

### RAUMAUFTEILUNG:

- großer Vorraum
- Gäste / WC
- Einbauküche mit teilweise neuen Markengeräten und angrenzender Vorratskammer
- heller Salon oder Speisezimmer
- Großer Wohnraum - straßenseitig
- Schlafzimmer 1 mit begehbare Garderobe - straßenseitig
- Schlafzimmer 2 mit Einbauschränk
- großes Badezimmer mit Fenster

### AUSSTATTUNG:

- Böden: Parkett / Fliesen
- sanierte Holzfenster / teilweise Flügeltüren
- helle Einbauküche mit teilweise neuwertigen Geräten inkl. Waschmaschine
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Waschtisch, Bidet, WC
- diverse Deckenleuchten
- div. Einbauschränke, Safe
- Gasetagenheizung

### Infrastruktur:

Sie leben im besten Teil des Wiener Diplomatenviertels, schräg hinter Ihnen entsteht in Kürze die neue Deutsche Botschaft.

Die Wiener City ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Hier erleben anspruchsvolle Kosmopoliten alles – von Hochkultur über High Fashion bis Haute Cuisine. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie viele private und öffentliche Einrichtungen.

In der Nähe befindet sich auch "Wien Mitte", die durch „The Mall“ begeistert, das größte und modernste Shoppingcenter im Herzen Wiens.

Die Top-Anbindung an sämtliche öffentliche Verkehrsmittel ergänzt die hohe Standortqualität. Hier ist auch die CAT-Haltestelle (City Airport Train) sowie die Schnellbahn, die Sie in kürzester Zeit zum Airport bringen: In nur 16 Minuten sind Sie durch den Flughafen Wien-Schwechat mit dem Rest der Welt verbunden.

Selbstverständlich stehen Ihnen auch die U-Bahnlinien U3 & U4, sowie der Bus 4A & die O-Straßenbahn-Linie in Richtung Grüner Prater zur Verfügung.

Es ist uns ein Anliegen, Sie mit sämtlichen Informationen zu versorgen, die für Sie sinnvoll und nützlich sein könnten. Jeder hat aber andere Prioritäten. Sollten Sie zu einem bestimmten Thema mehr Informationen wünschen, übermitteln wir diese gerne oder recherchieren für Sie! Wir freuen uns darauf, Ihnen diese charmante Immobilie persönlich zeigen zu dürfen!

Ihr Team von Elisabeth Rohr Real Estate

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap