

**** MAHÜ / Luxuriöse ALTBAU Wohnung in TOP Lage**



Außenansicht

Objektnummer: 5663/89

Eine Immobilie von Brigitte Handler Immobilien Consulting

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1895
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	103,17 m ²
Nutzfläche:	103,17 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 111,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,96
Gesamtmiete	1.586,75 €
Kaltmiete (netto)	1.132,50 €
Kaltmiete	1.442,50 €
Betriebskosten:	210,00 €
USt.:	144,25 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Brigitte Handler

Brigitte Handler Immobilien Consulting
Marchetstraße 37a / 3 / 14
2500 Baden

T +43 664 344 1471
H +43 664 344 1471

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













Objektbeschreibung

Auf der größten Einkaufsmeile Wiens und in unmittelbarer Nähe zum Museumsquartier, gelangt eine **TOP SANIERTE** Wohnung im zweiten Liftstock zur Vermietung.

Befindlich in bester Lage, wurde diese sehr repräsentative ca. 103 m² große Wohnung, sehr aufwändig saniert. Der Altbau Charakter trifft hier gekonnt und harmonisch auf das Moderne und ergibt ein sehr stimmiges Ambiente.

Raumaufteilung:

Vorraum, 2 Zimmer, Küchenzeile, Bad mit Dusche und Wanne, 2 Toiletten, Raumhöhe 3,20 - 3,60 m

Ausstattung:

- Vollausgestatte Küchenzeile (Kühl-/Gefrierkombination, Ceranfeld, Backrohr, Waschbecken, Geschirrspüler, Mikrowelle, Dunstabzug mit Aktivkohlefilter)
- Fußbodenheizung (Niedertemperatur), Brennwertgerät (Gas), Warmwasserspeicher
- Klimaanlage vorbereitet (Anschlüsse in allen Zimmern vorhanden)
- Sicherheitstüre (WK2)
- Kunststofffenster, 3-fach Verglasung
- Parkettboden
- Feinsteinboden (Vorraum, Bad, WC)

- Waschmaschinenanschluss
- Bad (Badewanne, Dusche, Waschbecken, Badheizkörper)
- 2 WC mit Handwaschbecken
- Anschlüsse: Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon, Media Netzwerkverteiler (Kabelfernsehen/Netzwerkdosen RJ45)
- Kaminanschluss
- Energieausweis vorhanden

Mit Blick auf die Mariahilferstraße finden Sie hier beste Infrastruktur. U3 und U4 Station sind ein paar Gehminuten entfernt. Das U-Bahn Drehkreuz U2/U5 befindet sich noch in Bau und eröffnet ab 2026 neue Verbindungsmöglichkeiten.

Mietdauer und Kosten:

Mietdauer: 4 Jahre (Option auf Verlängerung)

Die **Gesamtmiete von € 1.586,75** beinhaltet die Nettomiete € 1.132,50, die Küchenmiete von € 100,--, die Betriebskosten € 210,-- sowie 10 % Ust. 144,25.

Kaution: € 7.900,-- (5 Bruttomonatsmieten)

Grundsätzlich stammen alle Angaben vom Vermieter, sind unverbindlich und ohne Gewähr. Besonders Größenangaben konnten von uns nicht überprüft werden. Eine Haftung unsererseits ist hierfür ausgeschlossen. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Vermieter.

Für weitere Informationen bzw. einen Besichtigungstermin steht Ihnen Frau Handler gerne unter der Nummer 0664-3441471 zur Verfügung.

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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap