

**EXKLUSIVE ALTBAUWOHNUNG IM HERZEN DES 2.
WIENER GEMEINDEBEZIRKS - EXKLUSIVE LAGE -
HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG**



Objektnummer: 4274

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Untere Donaustraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1839
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	163,81 m ²
Nutzfläche:	163,81 m ²
Gesamtfläche:	163,81 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 70,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,58
Gesamtmiete	2.550,00 €
Kaltmiete (netto)	1.969,68 €
Kaltmiete	2.318,18 €
Betriebskosten:	348,50 €
USt.:	231,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Daniel Hausberger



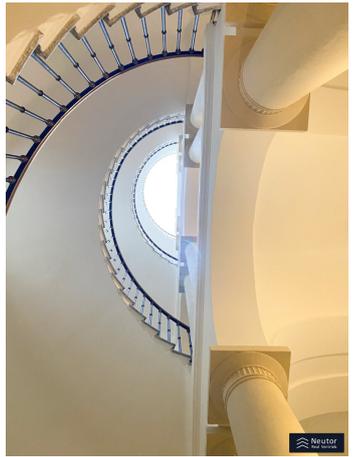




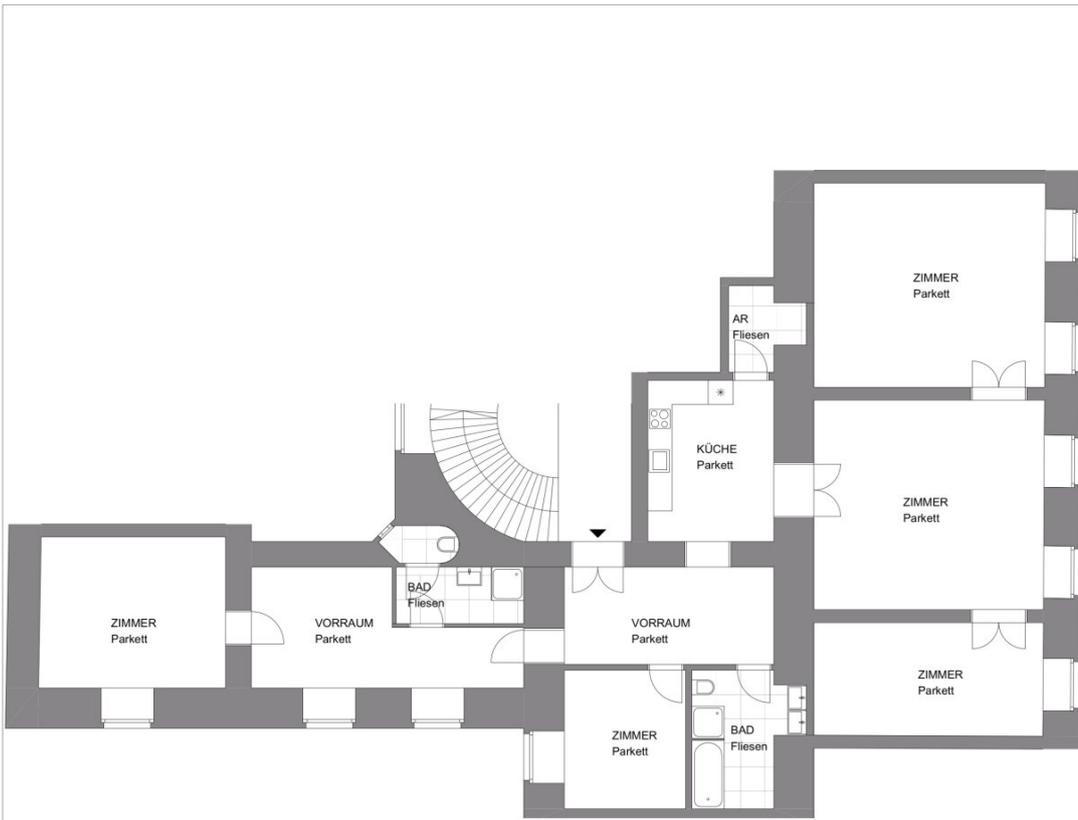








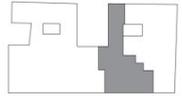




AUSRICHTUNG



POSITION



NUTZFLÄCHE ca.: 164,00 m²

MAßSTAB:



ALLE ANGABEN UNVER



Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine atemberaubende 5 Zimmerwohnung in einer der begehrtesten Lage von Wien. In unmittelbarer Nähe befindet sich die U1 Station Nestroyplatz sowie der Donaukanal.

Eckdaten:

WNFL: ca. 163,81 m²

Zimmer: 5

Küche: ja, voll ausgestattet, separat angelegt

Abstellraum: ja

Badezimmer: 2, eines mit Dusche, eines mit Badewanne und Dusche

Waschmaschinenanschluss: ja - im Abstellraum

WC: 2, jeweils im Badezimmer

Stockwerk: 1. Etage

Lift: nein

Kellerabteil: ja

Beschreibung:

Das Staunen beginnt bei diesem traumhaften Altbauhaus bereits vor der reich gegliederten Fassade und dem imposanten Eingangsbereich, der sich lichtdurchflutet und modern zeigt. Bequem gelangen Sie über wenige Stufen in die erste Etage, von wo aus Sie nur mehr wenige Schritte von der exklusiven 5-Zimmerwohnung getrennt sind. Die Wohnung kann sich mit dem edlen Fischgrät Parkettboden, der sich nahtlos durch die Haupträume zieht, hohe Decken und charmanten Details zeigen lassen. Sie betreten Ihre neue Wohnung über einen großzügigen Vorraum, der ausreichend Platz für eine Garderobe zur Verfügung stellt. Von hier aus erreichen Sie das Schlafzimmer welches sich sehr großzügig mit en-Suite Badezimmer zeigt. Praktischerweise befindet sich angrenzend an das Schlafzimmer ein großer Vorraum

welcher sich bestens als begehrter Kleiderschrank eignet. Das Badezimmer wurde schlicht verfliesen und begeistert mit einer Dusche und einem WC. Ihre neue Küche wurde separat platziert und bietet ausreichend Platz. Der angrenzende Abstellraum eignet sich hervorragend als Speis und um etwaige Haushaltsgeräte zu verstauen. Selbstverständlich offeriert diese tolle Wohnung noch ein zweites Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC. Als Herzstück der Wohnung gilt das Wohnzimmer. Dieses wird aufgrund großzügiger Verglasung mit Licht durchflutet und lädt zum Verweilen ein. Ihnen stehen noch drei weitere Zimmer zur Verfügung, welche alle ganz nach Ihrem Geschmack und Belieben eingerichtet werden können. Eine tolle Wohnung in bester Lage, welche auf ihren neuen Mieter wartet.

Kosten:

Brutto-HMZ: € 2.550,- inkl. Betriebskosten und gesetzlicher USt.

Kautio: € 7.650,-

Provision: keine

Infrastruktur:

In nur wenigen Gehminuten erreicht man die U-Bahn Station U1 Nestroyplatz. Für einen entspannten Nachmittag eignet sich der Donaukanal hervorragend. Den Schwedenplatz erreicht man ebenfalls in wenigen Gehminuten, wo Ihnen die Dinge des täglichen Bedarfs zur Verfügung stehen. Im Bereich Bildung steht Ihnen die Volksschule Nova sowie der Städtischer Kindergarten zur Verfügung.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber 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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <250m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap