

**Provisionsfrei: Erstbezug 134m² Stilaltbau mit Balkon und
Parkblick - 1040 Wien**



Wohnzimmer

Objektnummer: 7376

Eine Immobilie von Sitarz & Partner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	134,54 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Gesamtmiete	2.990,00 €
Kaltmiete (netto)	2.383,91 €
Kaltmiete	2.718,18 €
Betriebskosten:	274,27 €
USt.:	271,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



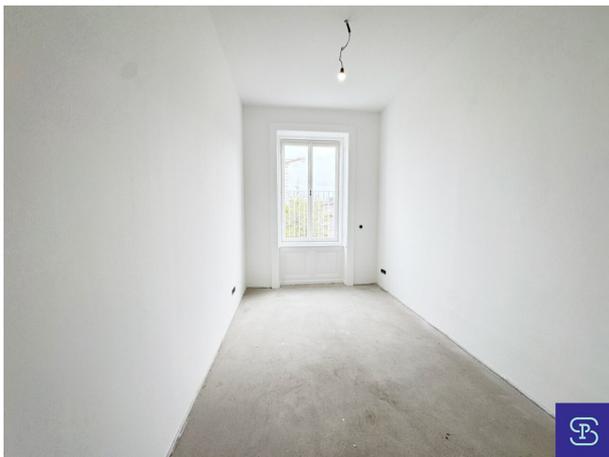
Edith Gruber

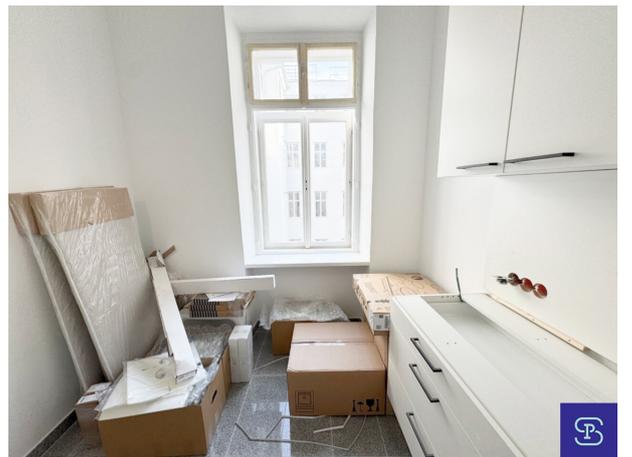
Sitarz & Partner Immobilien GmbH
Kantgasse 1/2.OG
1010 Wien



















Objektbeschreibung

Klimatisierter Erstbezug mit 134m² + 6m² Balkon mit 5 Zimmern und Einbauküche!

Diese wunderschöne Erstbezug-Wohnung mit Parkblick befindet sich im 4. Liftstock (nicht barrierefrei) eines aufwendig generalsanierten und repräsentativen Stilaltbaus in der Schönburgstraße (ca. auf Höhe Seisgasse). Ein Wohnraum mit 5 Zimmern und 2 Balkonen. Die Wohnung ist überwiegend zur Parkseite ausgerichtet und besteht aus 5 Zimmern, separater Küche, 2 Bäder mit Dusche und Toilette, 1 AR, 1 Wirtschaftsraum mit WM-Anschluss, 1 Gäste-WC, Vorraum, 1 Balkon ca. 5,34m² sowie 1 Balkon ca. 1,5m².

Ausstattung: Generalsanierter Erstbezug mit neuer Einbauküche samt Geräten, Lift (nicht barrierefrei), Klimaanlage, hochwertige Parkettböden, Granitböden in Bädern und Vorraum, neue Fußbodenheizung (Gasetagenheizung), renovierte Doppelkassenfenster, Kellerabteil,.

Achtung: Die Fotos zeigen die Wohnung vor Fertigstellung der Renovierungsarbeiten! Das Mietobjekt wird komplett bezugsfertig übergeben. Fertigstellung bis ca. Ende Mai 2025.

Eine perfekte Familien-Wohnung mit zentral begehbaren Zimmern in zentrumsnaher Lage, in einer sehr gefragten Wohngegend des 4. Bezirks, Nähe Alois-Drasche-Park. Ausgezeichnete Infrastruktur durch die Nähe zur Wiedner Hauptstraße und Favoritenstraße sowie hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung durch die Nähe zum Hauptbahnhof mit Anschluss zur U1, Autobus 13A, 69A, den Straßenbahnlinien O, 1, 18 sowie Schnellbahn.

Die Wohnung wird ab 1.6.2025 in befristeter Hauptmiete (5 Jahre+) vermietet.

Gesamtmiete inkl. Bk, Lift und 10% USt. € 2.990,-

(HMZ € 2.383,91 + Bk € 274,27 + Lift € 60,- + 10% USt. € 271,82)

Kaution € 9.000,-

KONTAKT: Anfragen bitte nur per Email-Anfragefunktion! Keine telefonische Terminvergabe!

Besuchen Sie für unsere weiteren Angebote bitte auch unsere Homepage: www.sitarz.at

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.

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap