

**Erstbezug! Elegante 5-Zimmer Altbauwohnung Nähe  
Hoher Markt**



 LIFESTYLE  
PROPERTIES

**Objektnummer: 4789**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1897
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	190,61 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 63,68 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,66
<b>Gesamtmiete</b>	4.733,64 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.812,20 €
<b>Kaltmiete</b>	4.102,51 €
<b>Betriebskosten:</b>	272,12 €
<b>Heizkosten:</b>	200,80 €
<b>USt.:</b>	430,33 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Kiedl**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26



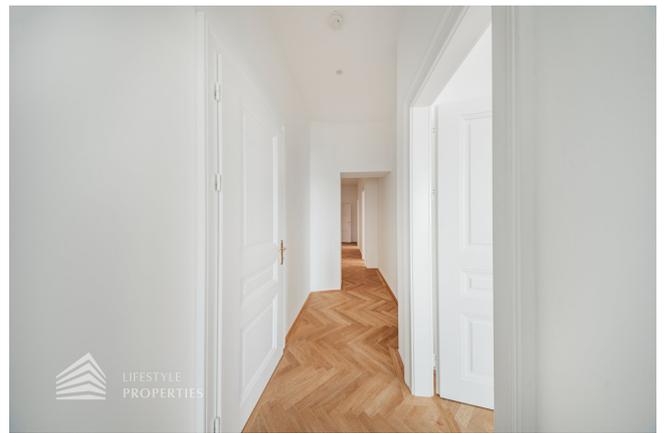










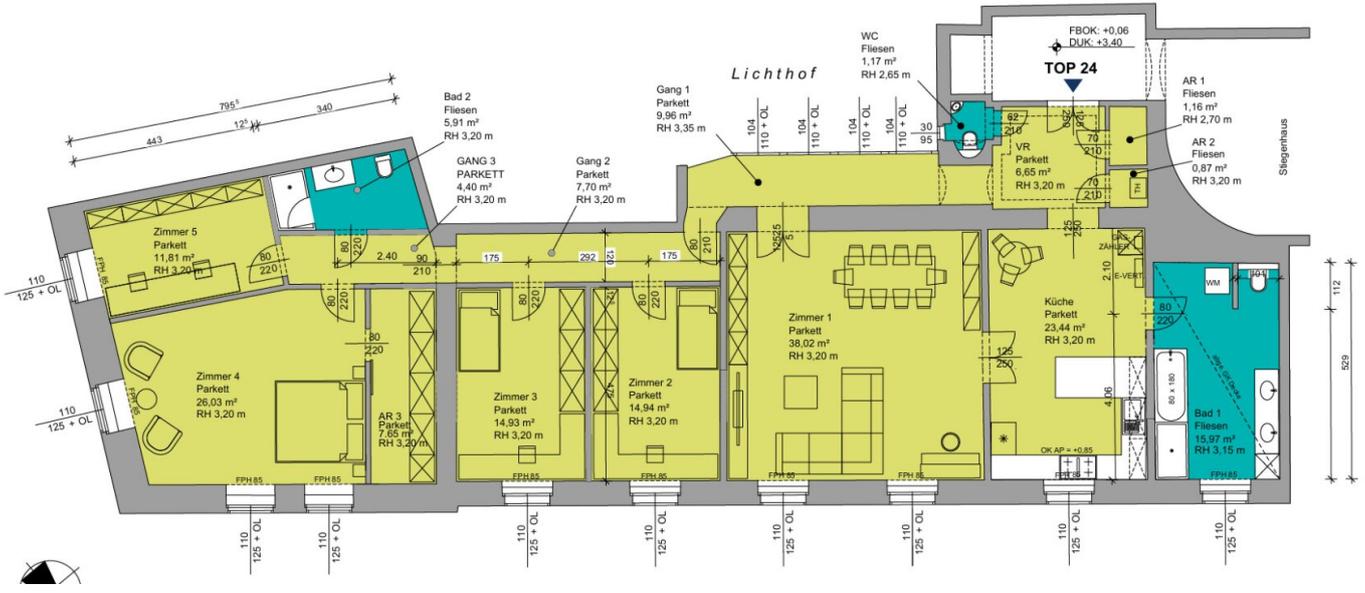






Raumbez.			
Vorraum	6,65 m2	Zimmer 1	38,02 m2
WC	1,17 m2	Zimmer 2	14,94 m2
AR 1	1,16 m2	Zimmer 3	14,93 m2
AR 2	0,87 m2	Zimmer 4	26,03 m2
AR 3	7,65 m2	Zimmer 5	11,81 m2
Bad 1	15,97 m2	Gang 1	9,96 m2
Bad 2	5,91 m2	Gang 2	7,70 m2
Küche	23,44 m2	Gang 3	4,40 m2

190,61 m2



## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine generalsanierte 5-Zimmer-Altbauwohnung im ersten Bezirk, Nähe Hoher Markt.

Die Wohnung befindet sich im vierten Stock eines repräsentativen Altbaugeschäftes in der Wiener Innenstadt, welches zur Jahrhundertwende erbaut wurde.

Die Wohnung besteht aus einem Vorraum, 4 Schlafzimmern, einem Wohn/Esszimmer, einer Küche, zwei Badezimmern, einem Ankleideraum sowie drei Toiletten und 2 Abstellräumen.

Sie betreten die Wohnung und befinden sich direkt im ca. 6,65 m<sup>2</sup> großzügigen Vorraum. Geradeaus vom Vorzimmer erreicht man die ca. 23,44 m<sup>2</sup> vollausgestattete Küche, diese über eine Kochinsel und viel Stauraum verfügt. Es ist auch genug Platz für einen kleinen Frühstückstisch. Nebenan befindet sich das exklusive Badezimmer, dieses mit einer Badewanne, einer Dusche, einem Doppelwaschbecken, einem Waschmaschinenanschluss und einer Toilette ausgestattet ist. Von der Küche, gelangt man durch eine Flügeltüre in das ca. 38,02 m<sup>2</sup> beeindruckende Wohn/Esszimmer, dieses genug Platz für einen Esstisch und einer Couchlandschaft verfügt. Beim Eingang befinden sich auf der linken Seite zwei Abstellräume und auf der rechten Seite die Gästetoilette. Den Gang entlang kann man auch das Wohn/Esszimmer betreten. Des Weiteren erreicht man die vier mit Schlafzimmern und ein weiteres Badezimmer, dieses mit einer Dusche, einem Waschbecken und einer Toilette ausgestattet ist. Das größte mit ca. 26,03 m<sup>2</sup> Schlafzimmer mit seinem beeindruckenden Ausblick verfügt auch über einen ca. 7,65 m<sup>2</sup> großen Schrankraum. Die drei weiteren Schlafzimmer haben eine Größe zwischen 12 m<sup>2</sup> und 15 m<sup>2</sup>.

Alle Wohnräume sind klimatisiert und mit einem hochwertigen Parkettboden verlegt.

Die Infrastruktur dieser Immobilie ist sehr gut. In nur sieben Gehminuten befinden Sie sich bereits auf dem beliebten Stephansplatz.

Kulinarische Hochgenüsse können Sie in einer der unzähligen Restaurants, Cafés und Bars, die sich in unmittelbarer Umgebung befinden, bereits vor der Haustüre erleben.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Gehminuten zu erreichen: Merkur Markt, Post, Bank.

Öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe: Straßenbahnlinie 1, 2, Buslinie N29, N31, und die U-Bahnstation Schwedenplatz, U1, U4

Überzeugen Sie sich selbst von diesem eleganten Objekt.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Hr. Christian Kiedl

national - Tel: [0664 336 0836](tel:06643360836)

international - Tel: [+43 664 336 0836](tel:+436643360836)

e-mail: [kiedl@lifestyle-properties.at](mailto:kiedl@lifestyle-properties.at)

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap