

## **unbefristete (!) ALTBAUWOHNUNG, Nähe Liechtensteinpark**



**Objektnummer: 4052**  
**Eine Immobilie von Spiegelfeld**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Etage       |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1090 Wien             |
| <b>Baujahr:</b>          | 1900                  |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 144,76 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                     |
| <b>Bäder:</b>            | 1                     |
| <b>WC:</b>               | 1                     |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 2.684,33 €            |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 2.160,00 €            |
| <b>Kaltmiete</b>         | 2.440,39 €            |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 253,33 €              |
| <b>USt.:</b>             | 243,94 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

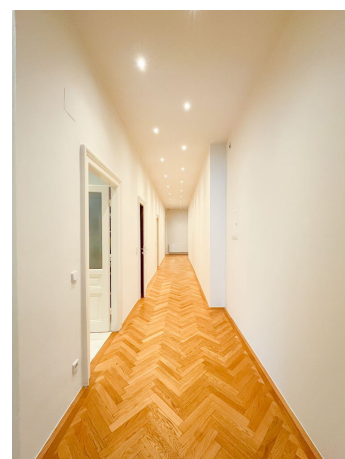
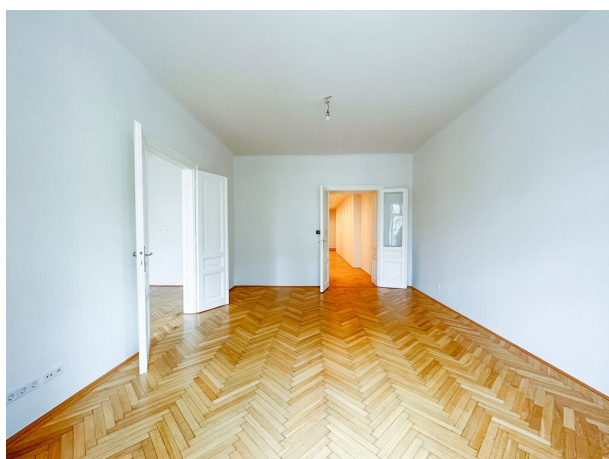
## Ihr Ansprechpartner



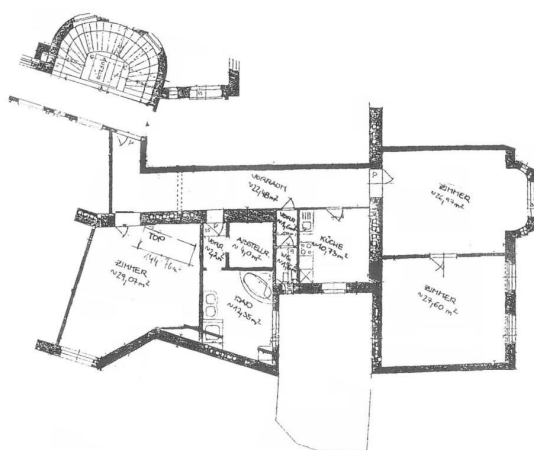
**Sabrina Ritter**

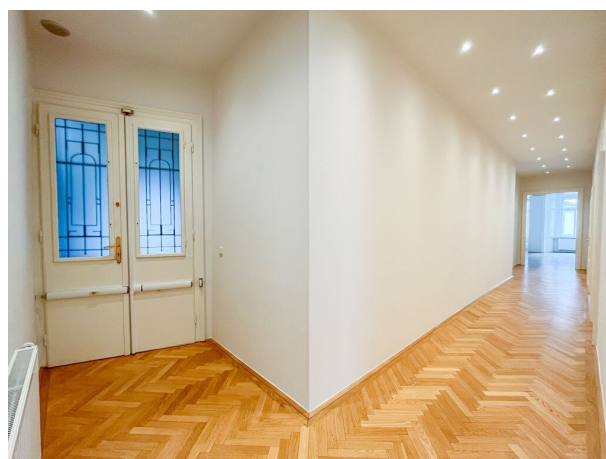
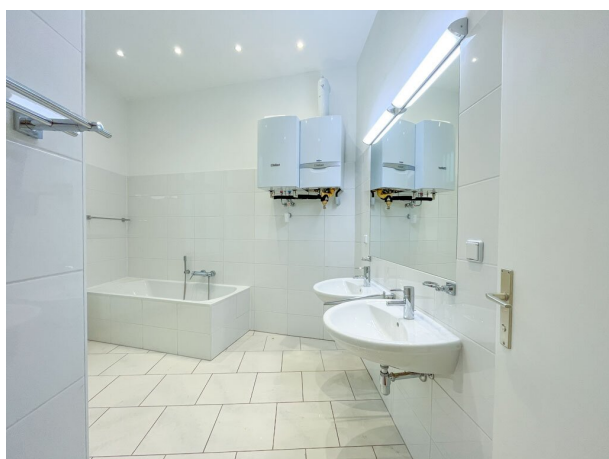
Spiegelfeld Immobilien GmbH  
Stubenring 20  
1010 Wien

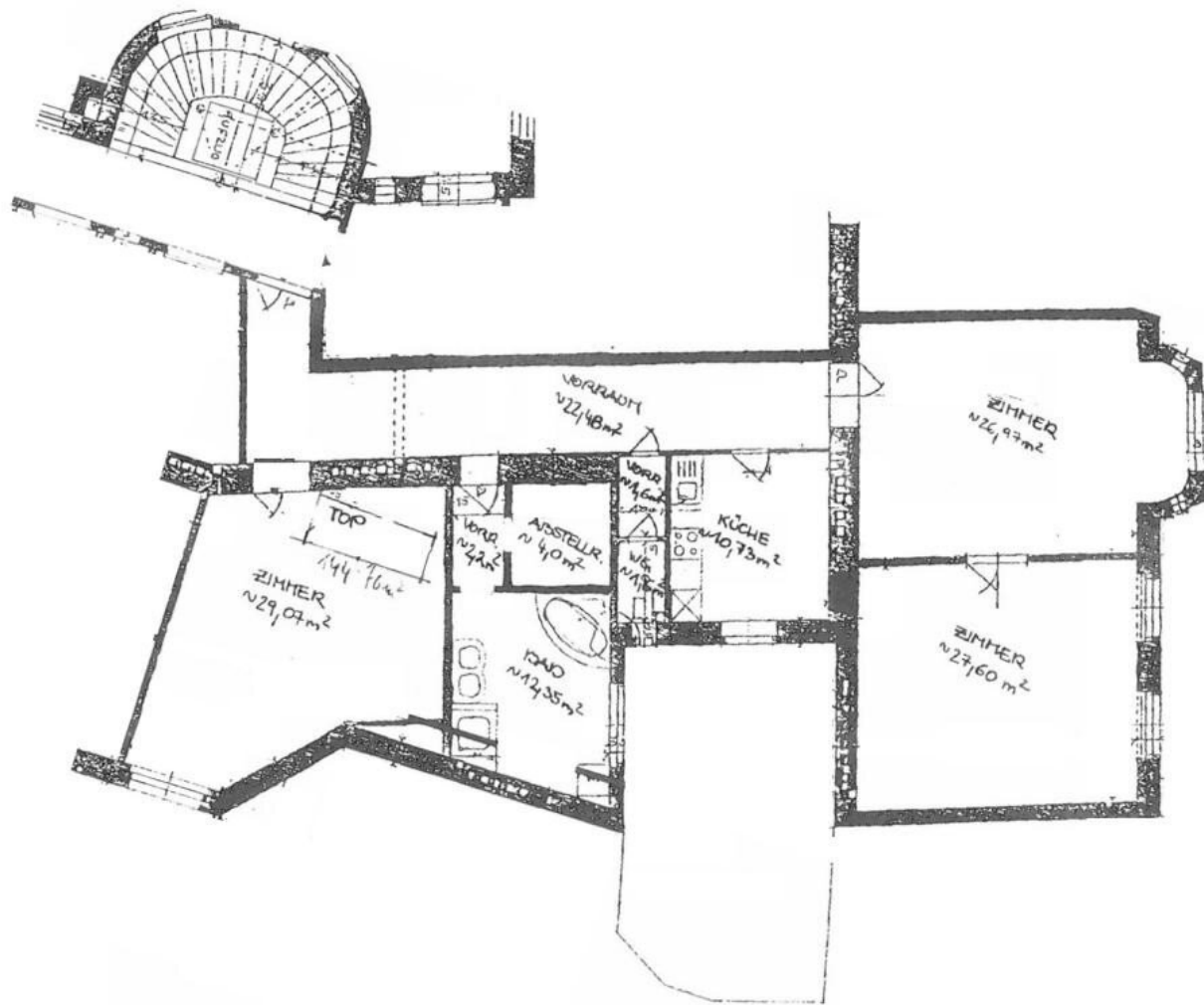
T +43 1 5132313-20











## Objektbeschreibung

Wunderschöne ALTBAUWOHNUNG im 3. Obergeschoß (über Hochparterre) eines schönen Althauses in sehr zentraler Lage, absolut ruhig mit Blick in den Park des Palais Liechtenstein.

Die Wohnung besteht aus Vorraum, drei sehr schönen Altbauräumen - zwei davon mit Palais-/Grünblick, neue Komplettküche, Bad mit Wanne und Dusche, Abstellraum sowie WC.

Da sowohl Kücheneinbau, als auch Malerarbeiten bis ca. Mitte Juli andauern werden, ist die Wohnung voraussichtlich per 15.Juli bezugsfertig.

Öffentliche Verkehrsanbindung: D, 40A, U4

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergarten, Schulen, Arzt und Apotheken gut erreichbar

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.

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



Mitglied des  
immobilienring.at

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.