

**Provisionsfrei: Sonniger 37m<sup>2</sup> Altbau mit Einbauküche  
beim Naschmarkt - 1060 Wien**



**Objektnummer: 7449**

**Eine Immobilie von Sitarz & Partner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Baujahr:</b>	1910
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	37,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 158,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 6,27
<b>Gesamtmiete</b>	821,14 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	635,97 €
<b>Kaltmiete</b>	746,58 €
<b>Betriebskosten:</b>	86,04 €
<b>USt.:</b>	74,56 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

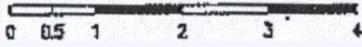
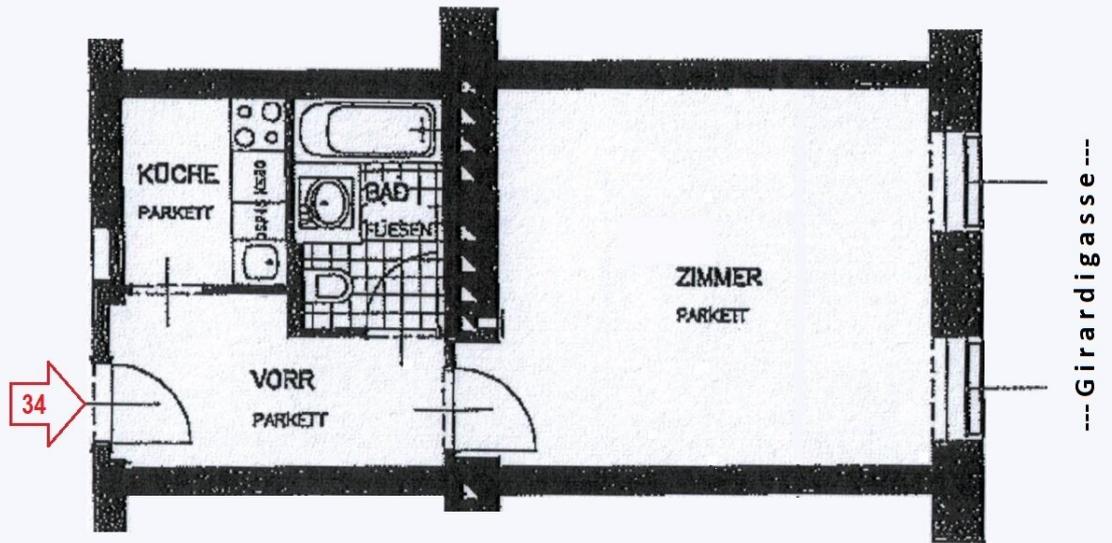


**Anna Sitarz**

Sitarz & Partner Immobilien GmbH







## Objektbeschreibung

### **Renovierter 37m<sup>2</sup> Altbau mit Einbauküche in Toplage beim Naschmarkt!**

Die angebotene Wohnung befindet sich im 4. Liftstock eines komplett revitalisierten Altbaus in der Girardigasse, nur wenige Schritte vom Naschmarkt entfernt. Die Wohnung ist südseitig ausgerichtet und besteht aus 1 großen Wohnraum, Küche, Badezimmer mit WC und Vorraum.

**Ausstattung:** Renovierter Altbau mit Einbauküche inkl. Geräten, Hauszentralheizung, Echtholz-Parkettböden, Fliesenbad mit Badewanne, WM-Anschluss, Lift, Kabel-TV u. Internetvorbereitung, Sprechanlage, Kellerabteil, allgemeine Waschküche mit Waschmaschine u. Trockner,.

Sehr schöne und gesuchte Wohnlage beim Naschmarkt, mit ausgezeichnete Infrastruktur und öffentlicher Verkehrsanbindung durch U-Bahn-Nähe (U4, U1, U3) sowie Autobus 57A und 59A. Der Naschmarkt mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und Lokalen liegt praktisch vor der Haustüre, aber auch die nahe gelegene Innenstadt oder auf die Mariahilferstraße sind kurzfristig zu Fuß erreichbar.

### **Bitte beachten Sie den sofort gewünschten Mietbeginn bis spätestens 1.8.2025!**

Die Wohnung wird ab sofort in unbefristeter Hauptmiete vermietet.

### **Gesamtmiete inkl. Bk, Lift und 10% USt. € 821,14**

(HMZ € 585,97 + IM € 50,- + Bk € 86,04 + Lift € 23,57 + 10% USt. € 74,56 + Manip. € 1,-)

### **zuzüglich Hauszentralheizung/Warmwasser monatlich € 76,87**

Kaution € 2.690,-

**Kontakt: Anfragen bitte nur per Email-Anfragefunktion! Keine telefonisch Terminvergabe!**

**Besuchen Sie für unsere weiteren Angebote bitte auch unsere Homepage: [www.sitarz.at](http://www.sitarz.at)**

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 <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap