

Modernisierte Altbauperle in zentraler Lage am Fleischmarkt



Objektnummer: 5561/2677

Eine Immobilie von Wohnkader GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	103,00 m ²
Nutzfläche:	103,00 m ²
Gesamtfläche:	103,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 114,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,19
Gesamtmiete	2.639,91 €
Kaltmiete (netto)	2.060,00 €
Kaltmiete	2.399,91 €
Betriebskosten:	272,95 €
USt.:	240,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

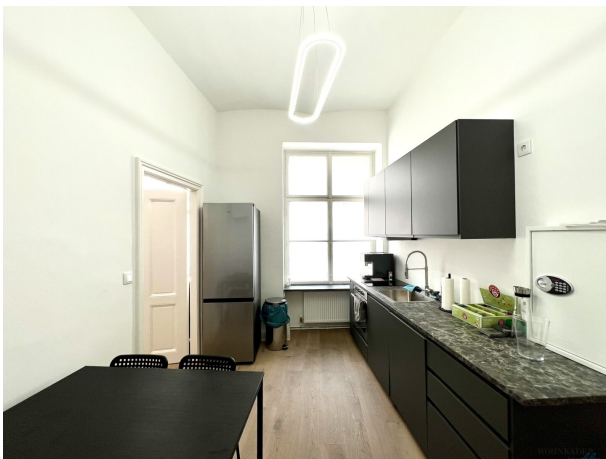


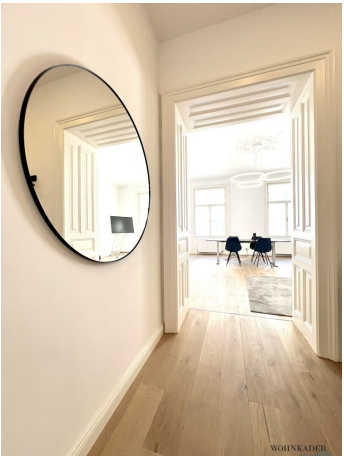
Mag. Mariya Stazic

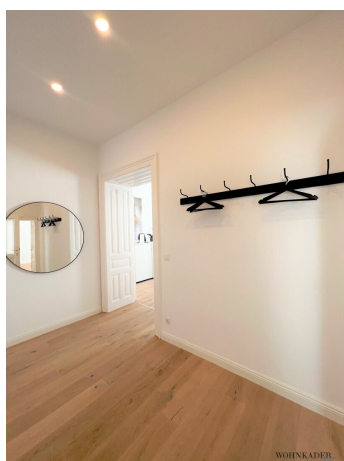














Objektbeschreibung

Stilvolle Altbauwohnung mit drei Zimmern – modernisiert und bezugsbereit

In der dritten Etage eines gepflegten Altbaus befindet sich diese charmante Wohnung, die **vor rund zwei Jahren umfassend saniert wurde** und sich heute in **neuertigem und modernem Zustand** präsentiert.

Die Wohnung verfügt über drei flexibel nutzbare Räume: Zwei großzügige Zimmer sind durch eine klassische Flügeltür miteinander verbunden und gleichzeitig separat begehbar. Ein weiterer, ca. 9 m² großer Raum ist über das zweite Zimmer sowie über die Küche zugänglich und eignet sich ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Ankleidezimmer.

Dank der nordseitigen Ausrichtung der beiden Haupträume profitieren Sie von gleichmäßigem, angenehm hellem Tageslicht – auch an heißen Sommertagen bleibt das Raumklima angenehm.

Die Ausstattung überzeugt mit einem eleganten Echtholzparkettboden und einem modern verfliesen Badezimmer, das mit Walk-In-Dusche, WC und Handwaschbecken ausgestattet ist. Vom Bad aus gelangt man zudem auf einen kleinen Balkon, der zusätzlichen Komfort bietet.

Die moderne Einbauküche kann auf Wunsch gegen eine Ablöse von € 3.000,– vom aktuellen Mieter übernommen werden.

Die Wohnung wird mit einer befristeten Mietdauer von bis zu 10 Jahren angeboten. Bitte beachten Sie: Ein Grundriss einer ähnlichen Wohnung im Haus ist vorhanden, jedoch ohne Gewähr.

Stylish period apartment with three rooms – modernized and ready to move in

Located on the third floor of a well-maintained period building, this charming apartment was **completely renovated about two years ago** and is now presented in **like-new, modern condition**.

The apartment offers three versatile rooms: Two spacious rooms are connected by classic double doors and are also separately accessible. A third room of approx. 9 m² is accessible via the second room and the kitchen and is ideal as a children's room, home office, or dressing room.

Thanks to the north-facing orientation of the two main rooms, you'll enjoy soft and consistent natural light throughout the day – ideal for maintaining a pleasant indoor climate even during

hot summer days.

The apartment features elegant real wood flooring and a modern, tastefully tiled bathroom with a walk-in shower, toilet, and washbasin. From the bathroom, you also have access to a small balcony, providing extra comfort.

The modern fitted kitchen can be taken over from the current tenant for an additional payment of € 3,000 if desired.

The apartment is offered with a **fixed-term rental period of up to 10 years**. Please note: A floor plan of a similar unit in the building is available, but without guarantee.

????????? ?????????? ? ????? ? ?????????? — ????? ?????????????????? ?????????, ????????? ? ??????????

????????? ?????????? ?? ?????????? ?????? ?????????????? ????? ?????????? ?????????????? ? ?????
????????????? ?????????????????????? ?????? ?????? ??? ??????. ? ?????????????? ?????? ??? ??????????????
? ?????? ?????? ? ?????????????????? ?????????????.

????????????? ?????????? ??? ?????????????????????????? ??????????: ??? ?????????????? ?????????? ??????????????
????????????????????? ?????????? ?????????? ? ?????? ?????? ?????????????? ??????. ?????????? ?????????? ??????????
?????? 9 24 ?????????? ?????? ?????????? ?????????? ? ?????? ? ?????????? ?????????? ??? ?????????, ??????????
??? ?????????????????.

????????????? ?????????? ?????????????? ?????????? ?????????, ?????????????? ?????????? ?????????? ? ??????????
?????? ??? ? ?? ?????????????????? ???????.

? ?????????? — ?????????????????? ????????? ?? ?????????????????? ?????????, ? ?????? ?????????????????? ?????????
????????? ? ?????????? ?????????? "walk-in", ?????????? ? ??????????????????. ?? ?????????? ?????????? ??????
?????? ?? ?????????????? ???????.

????????????????? ?????????????? ?????? ?????? ?????????? ? ?????????? ?????????????? ?? ?????????? ? ??????????
3 000 ?????.

????????????? ?????????? ? ?????????? ?? ?????? ?? **10** ????. ?????????? ??????????: ?????????? ??????
????????????????? ?????????? ? ?????? ?????, ?? ?? ?????????????????????? ??? ?????????? ??????????.

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

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 <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap