

## 3 Zimmerwohnung mit Terrasse Nähe Votivkirche - Schottentor



**Objektnummer: 12597**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schwarzspanierstraße 16
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Wohnfläche:	68,32 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 173,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,97
Gesamtmiete	1.687,93 €
Kaltmiete (netto)	1.298,08 €
Kaltmiete	1.534,48 €
Betriebskosten:	236,40 €
USt.:	153,45 €

## Ihr Ansprechpartner



### Leo Idinger

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien

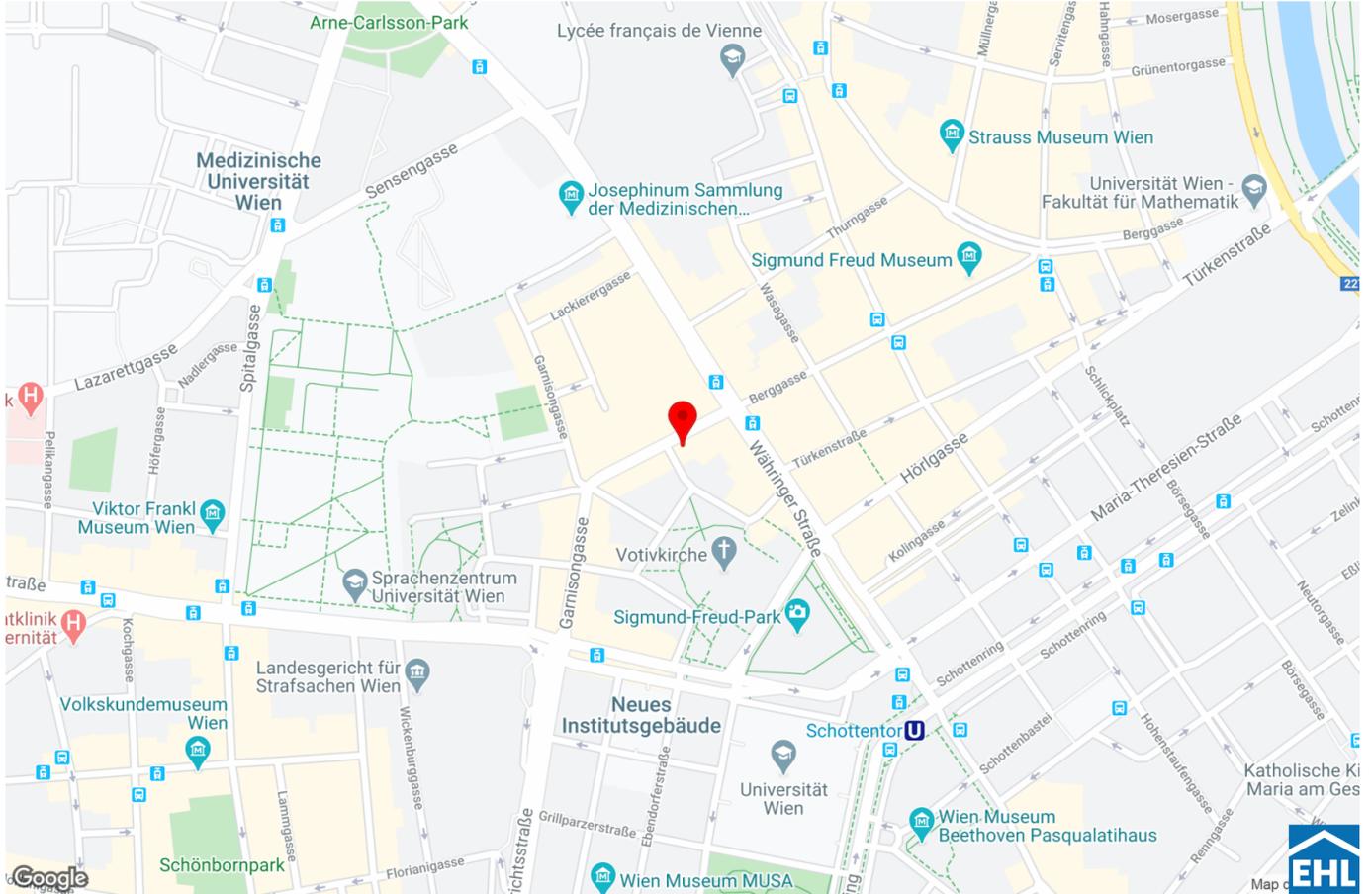
T +43-1-512 76 90-407  
H +43 664 78015352

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











**VERMARKTUNGSPLAN**

TOP 17+18 | 1.OG 1090 Wien, Schwarzschanierstrasse 16



WOHNNUTZFLÄCHE		FREIFLÄCHEN	
Vorraum	10,39 m <sup>2</sup>	Terrasse	12,32 m <sup>2</sup>
Bad	6,68 m <sup>2</sup>	<b>SUMME</b>	<b>12,32 m<sup>2</sup></b>
WC	1,78 m <sup>2</sup>		
Wohnküche	20,82 m <sup>2</sup>	Raumhöhe	2,53m
Zimmer	12,28 m <sup>2</sup>	Raumhöhe a.D.	2,40m
Zimmer	14,24 m <sup>2</sup>		
Abstellraum	1,59 m <sup>2</sup>		
<b>SUMME</b>	<b>68,32 m<sup>2</sup></b>		



Die im Plan dargestellten Einrichtungsgegenstände sind nicht im Lieferumfang enthalten. Einbaumöbel nicht an die Außenwand stellen - Gefahr vor Schimmelbildung. Bei der Ermittlung der Durchgangshöhe werden Türanschlag, -schwellen, -schließer und Niveausprünge bis 30m nicht berücksichtigt. Für Möbelbauten in Naturmaße zu nehmen. Die Elektroanschlüsse sind mieterseits vor Ort aufzunehmen.

unverbindliche Plankopie  
Planstand 04.03.2025  
Maßstab 1:100



Legende  
a.D. abgehängte Decke  
FPH fertige Parapetenhöhe  
Parkett  
Fliesen



## Objektbeschreibung

### 3 Zimmerwohnung mit Terrasse Nähe Votivkirche - Schottentor

Dieses Objekt liegt in der Schwarzspanier Straße, direkt hinter der Votivkirche und nur wenige Gehminuten von der U-Bahn-Station Schottentor und auch der Universität Wien entfernt. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants und Cafés, sowie eine sehr gute öffentliche Anbindung sprechen für das Objekt.

Die Wohnung selbst befindet sich im 1. Dachgeschoss und verfügt über einen Wohnraum mit Küche, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC, sowie einen Abstellraum und einen Vorraum.

Nach umfassender Generalsanierung befindet sich die Wohnung im Erstbezug.

### Ausstattung

- Parkettboden in den Wohnräumen
- Fliesen in den Nassräumen
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC
- Kellerabteil
- Waschküche im Haus

### Öffentliche Verkehrsanbindung

U-Bahn: U2 "Schottentor"

Straßenbahnlinie: D, 1, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 71

Buslinien: 40A

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

**Befristung:** 10 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

**Nebenkosten:**

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungsgebühr

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <75m

Apotheke <100m

Klinik <375m

Krankenhaus <750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <625m

Universität <125m

Höhere Schule <525m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <175m

Bäckerei <75m

Einkaufszentrum <1.875m

#### **Sonstige**



Geldautomat <250m  
Bank <225m  
Post <450m  
Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <100m  
U-Bahn <225m  
Straßenbahn <100m  
Bahnhof <350m  
Autobahnanschluss <2.550m

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.