

**Provisionsfrei: Exklusives 33m<sup>2</sup> Apartment beim  
Stephansplatz - 1010 Wien**



**Objektnummer: 7496**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	32,51 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 111,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,69
<b>Gesamtmiete</b>	907,91 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	710,00 €
<b>Kaltmiete</b>	825,37 €
<b>Betriebskosten:</b>	105,95 €
<b>USt.:</b>	82,54 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

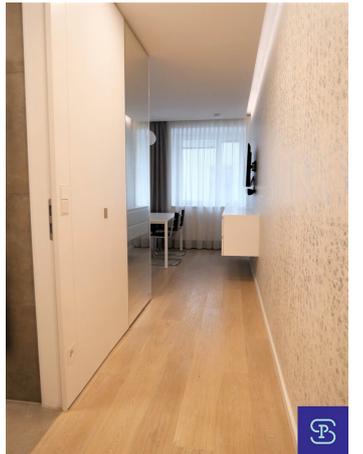
## Ihr Ansprechpartner



**Anna Sitarz**

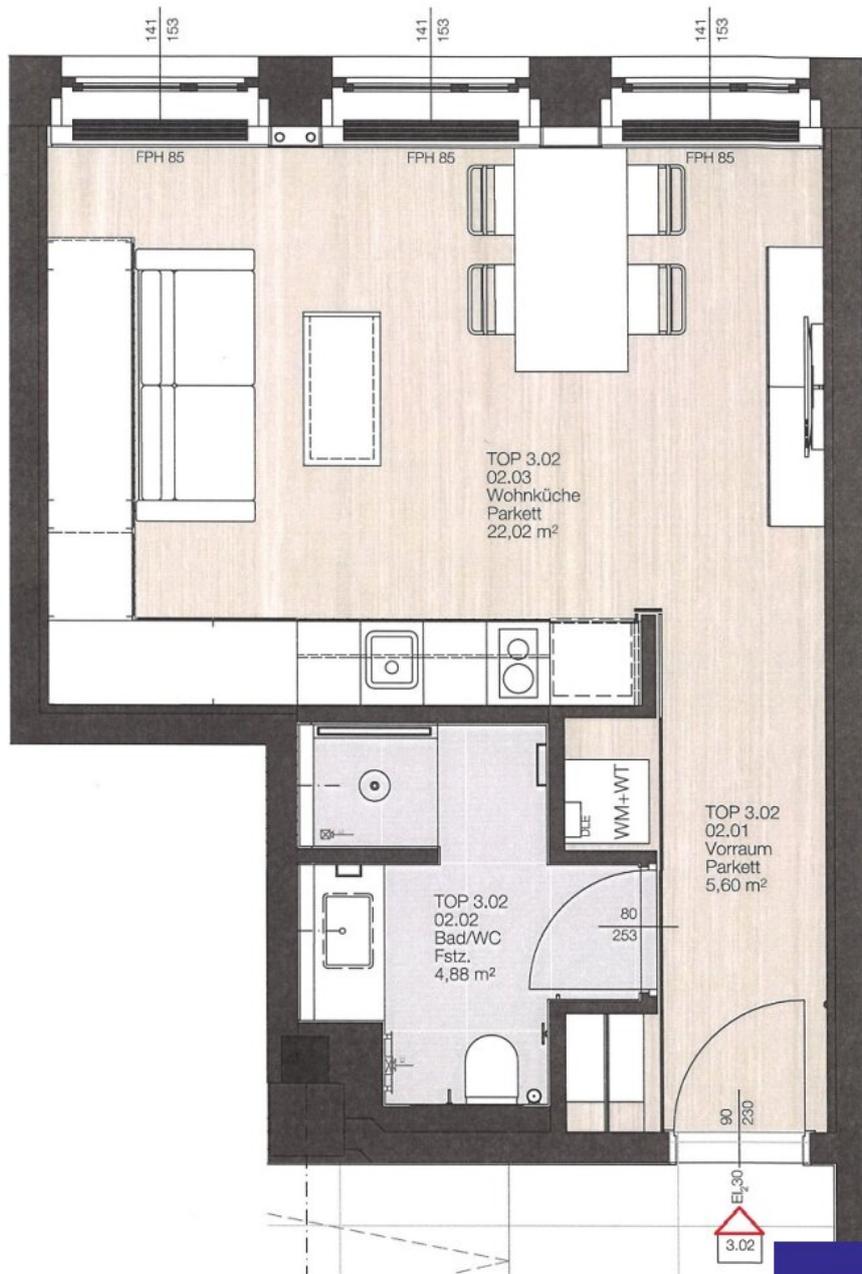
Sitarz & Partner Immobilien GmbH  
Kantgasse 1/ 2.OG











Nutzfläche 32,50 m<sup>2</sup>

GRUNDRISS TOP 3.02 M



## Objektbeschreibung

### **Möbliertes 33m<sup>2</sup> Apartment mit Top-Ausstattung beim Stephansplatz!**

Diese wunderschöne Wohnung mit exklusiver Vollaussstattung befindet sich im 3. Liftstock eines repräsentativen Neubaus in unmittelbarer Stephansplatz-Nähe. Das Apartment ist nordwestseitig in eine ruhige Seitengasse ausgerichtet und besteht aus 1 Wohnraum mit offenem Küchenbereich, Badezimmer mit WC und Vorraum,.

**Ausstattung:** Hochwertige Vollaussstattung wie abgebildet, mit Einbauküche inkl. Markengeräten (Miele, Siemens), maßgearbeitete Einbauschränke, Ledersofa/Klappbett, Esstisch mit Stühlen, weiß geölte Eichen-Dielenböden, Klimaanlage, Hauszentralheizung, geschmackvolles Badezimmer mit grauem Feinsteinzeug und Dornbracht-Armaturen, Walk-In Dusche mit Regenbrause, eingebauter Waschtrockner, Lift, Kabel-TV u. Internet-Vorbereitung, Sprechanlage,.

Sehr schöne und begehrte Lage, direkt im Herzen der Wiener Innenstadt. Ausgezeichnete Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Lokalen und Kulturangeboten. Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung durch U1, U2, U3, U4, sowie den Ringstraßenlinien 1, 2, D und Autobus 1A, 2A, 3A, 4A.

**Die Wohnung wird ab 1.9.2025 in befristeter Hauptmiete (5 Jahre+) vermietet.**

**Gesamtmiete inkl. Bk, Lift und 10% USt. € 907,91**

(HMZ € 710,- + Bk € 105,95 + Lift € 9,42 + 10% USt. € 82,54)

**zuzüglich Hauszentralheizung/Klimaanlage € 85,98**

Kautions € 4.000,-

**KONTAKT: Anfragen bitte nur per Email-Anfragefunktion! Keine telefonische 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 <1.000m  
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