

## Elegante 4-Zimmer-Wohnung beim Schottentor



**Objektnummer: 6274/281**

**Eine Immobilie von Daniel Benigni, MSc. beh. konz.  
Immobilienmakler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1901
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	124,37 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	2.350,35 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.865,55 €
<b>Kaltmiete</b>	2.136,68 €
<b>Betriebskosten:</b>	271,13 €
<b>USt.:</b>	213,67 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Mueldenberg Immobilien

Mueldenberg Immobilien e.U.  
Mölker Steig 4  
1010 Wien

T +43 660 8 122 112

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



muel den berg.  
IMMOBILIEN



muel den berg.  
IMMOBILIEN



muel den berg.  
IMMOBILIEN















mueldenberg.  
IMMOBILIEN



mueldenberg.  
IMMOBILIEN



mueldenberg.  
IMMOBILIEN

















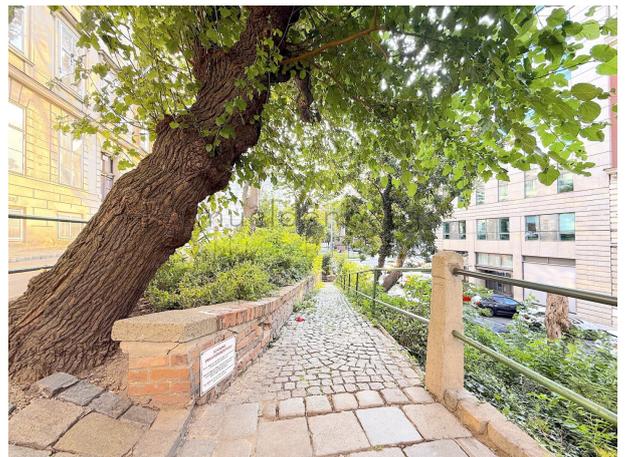






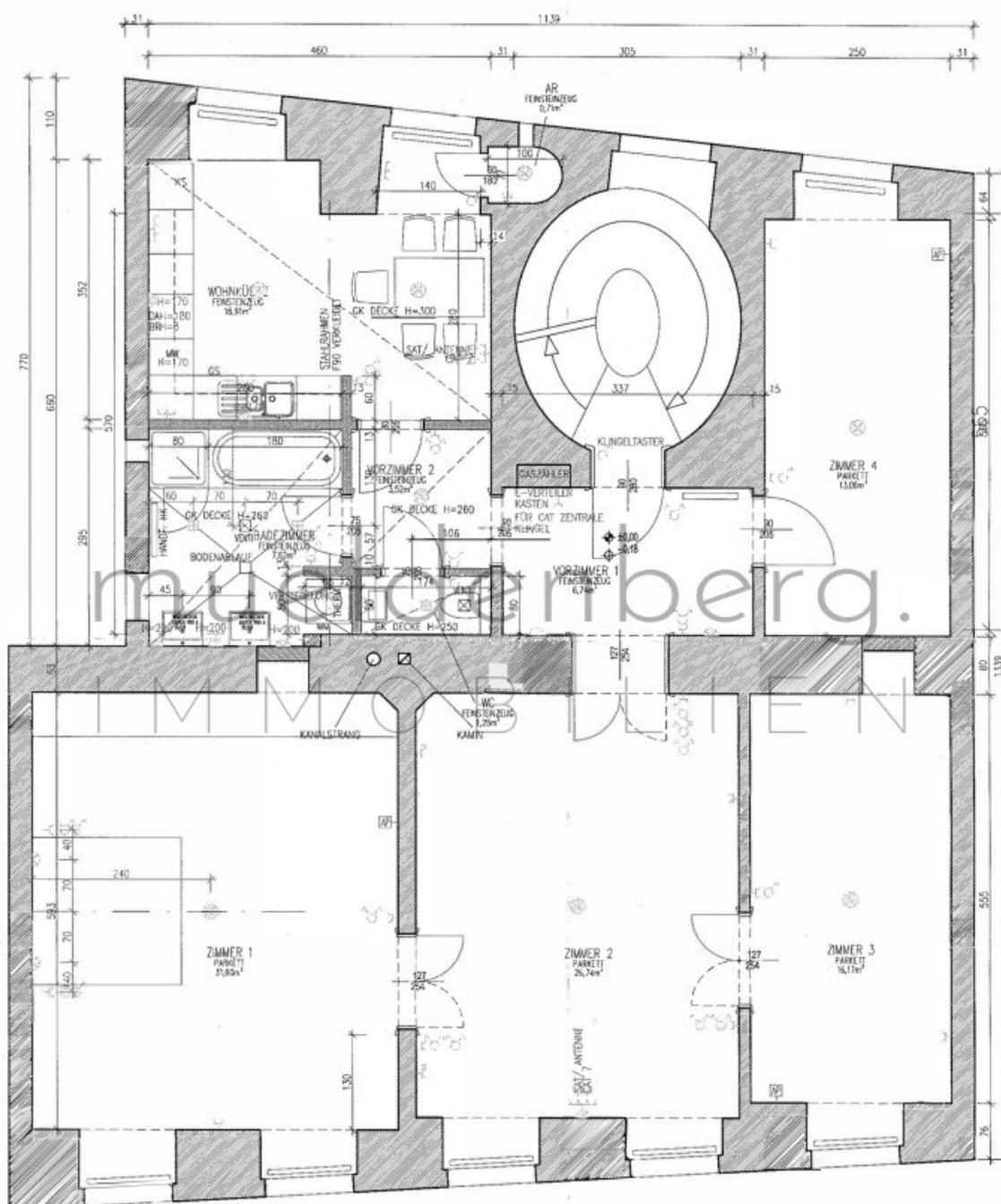




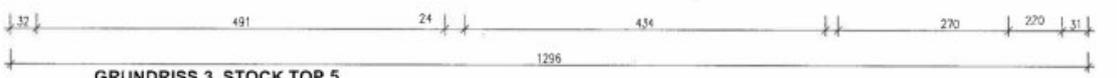








GESAMTFLÄCHE: 124,37m²



GRUNDRISS 3. STOCK TOP 5

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien! Diese exquisite Etagenwohnung in der begehrten Lage des 1. Bezirks, ist eine wahre Perle, die Ihnen nicht nur ein luxuriöses Wohnerlebnis, sondern auch einen unvergleichlichen Ausblick auf die grünen Oasen der Stadt bietet.

Mit einer großzügigen Fläche von 124,37 m<sup>2</sup> erstreckt sich diese gepflegte Wohnung über die 3. Etage eines charmanten Altbaus und bietet Ihnen die perfekte Kombination aus historischem Flair und modernem Komfort. Die vier lichtdurchfluteten Zimmer bieten Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, sei es als Wohn- und Essbereich, Home Office oder Rückzugsort für die ganze Familie.

Die Wohnung ist mit hochwertigen Fliesen und elegantem Parkett ausgestattet, die nicht nur für eine ansprechende Optik sorgen, sondern auch den hohen Wohnkomfort unterstreichen. Die moderne Einbauküche ist ein Traum für jeden Hobbykoch und lässt keine Wünsche offen. Hier können Sie Ihre kulinarischen Künste ausleben und gemütliche Abende mit Freunden und Familie verbringen.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist das Badezimmer, das mit einem Fenster ausgestattet ist und sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche überzeugt. Hier können Sie entspannende Momente genießen und den Stress des Alltags hinter sich lassen.

Die Etagenheizung sorgt für eine wohlige Wärme und macht Ihre neuen vier Wände zu einem gemütlichen Rückzugsort, egal zu welcher Jahreszeit.

Doch das Beste an dieser Wohnung ist der atemberaubende Ausblick auf die umliegenden Grünflächen, der Ihnen die Möglichkeit bietet, inmitten des pulsierenden Stadtlebens Ruhe und Erholung zu finden. Genießen Sie die frische Luft und die Natur direkt vor Ihrer Haustür.

Die Lage im 1. Bezirk lässt keine Wünsche offen – zahlreiche Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist ideal, sodass Sie alle Facetten der Stadt bequem erreichen können.

Für nur 2.350,35 € Miete pro Monat haben Sie die Gelegenheit, in dieser traumhaften Wohnung zu wohnen und das Wiener Leben in vollen Zügen zu genießen. Zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihre neue Wohlfühloase im Herzen von Wien wartet auf Sie!

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.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.