

## **4-ZIMMER-WOHNUNG IN TOP LAGE - BEIM VOTIVPARK IN 1090 WIEN**



**Objektnummer: 2396**

**Eine Immobilie von Immobilien Klein**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	145,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	2.420,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.864,54 €
<b>Kaltmiete</b>	2.200,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	335,46 €
<b>USt.:</b>	220,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Sabine Klein**

Immobilien Sabine Klein e.U.  
Salmgasse 16/10  
1030 Wien

T + 43 676 33 33 668  
H +43 676 3333 668

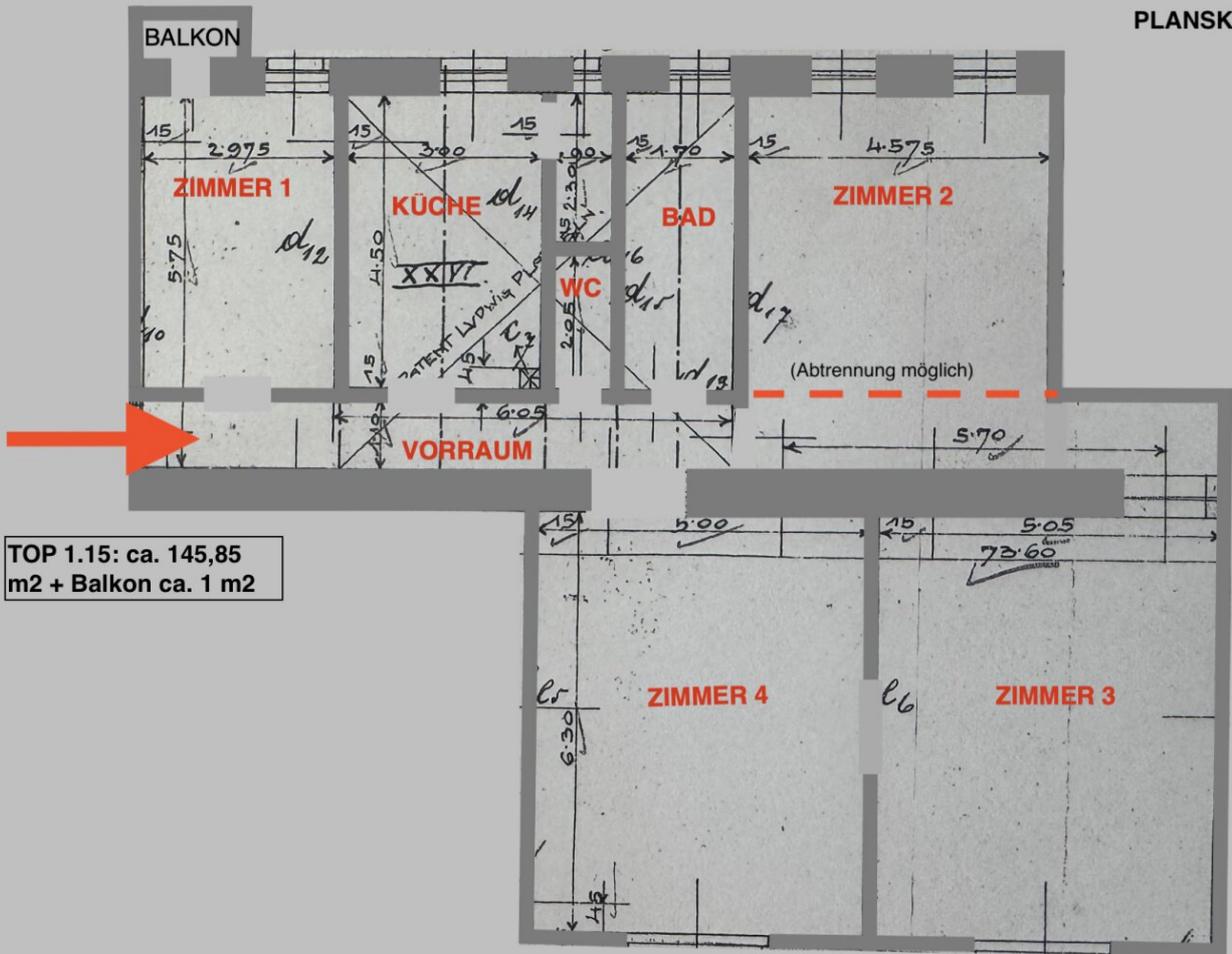
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







PLANSKIZZE



TOP 1.15: ca. 145,85  
m2 + Balkon ca. 1 m2

## Objektbeschreibung

### **SCHÖN AUSGESTATTETE ALTBAUWOHNUNG NAHE SCHOTTENTOR - TOP LAGE, BESTE ANBINDUNG**

In einem Altbau unweit des Schottentors befindet sich diese stilvolle Altbauwohnung im 3. Stock (Mezzanin + 2 Stockwerke) mit Lift. Unbefristete Vermietung!

#### **MIETPREIS:**

im nicht renovierten Zustand: BMM: EUR 2.420,00 inkl. 10% USt

im renovierten Zustand: BMM: EUR 3.113,00 inkl. 10% USt

#### **RAUMAUFTeilUNG:**

- VORRAUM
- 4 ZIMMER
- KÜCHE MIT SPEIS
- BAD MIT BADEWANNE UND FENSTER
- SEPARATES WC

#### **AUSSTATTUNG:**

- PARKETTBOden UND FLIESEN
- FLÜGELTÜREN
- EINBAUKÜCHE

- BADEWANNE
  
- LIFT

### **VERKEHRSANBINDUNG:**

- **öffentlich:** Nur wenige Gehminuten zur U2 Station **Schottentor**, sowie zu mehreren Straßenbahnlinien (1, 37, 38, 40, 41, 42, D, 71) – direkte Verbindung in alle Richtungen der Stadt.
- **PKW:** Sehr gute Anbindung über die Ringstraße und Franz-Josefs-Kai; öffentliche Parkgaragen in unmittelbarer Nähe vorhanden.

### **LAGEBESCHREIBUNG:**

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Lagen im 9. Bezirk. Das Schottentor, die Universität Wien sowie der Votivpark befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die zentrale Lage kombiniert urbanes Flair mit exzellenter Erreichbarkeit.

### **RESÜMEE:**

Fantastische Lage! Nahe Schottentor!

**WIR FREUEN UNS AUF EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN MIT IHNEN!**

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.

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 <1.000m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap