

**ALTBAUWOHNUNG am SPITTELBERG // CLASSIC STYLE
APARTMENT next "SPITTELBERG"**



Objektnummer: 18499

Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	138,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 137,00 kWh / m² * a
Gesamtmiete	2.249,81 €
Kaltmiete (netto)	1.917,00 €
Kaltmiete	2.219,55 €
Betriebskosten:	302,55 €
USt.:	30,26 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

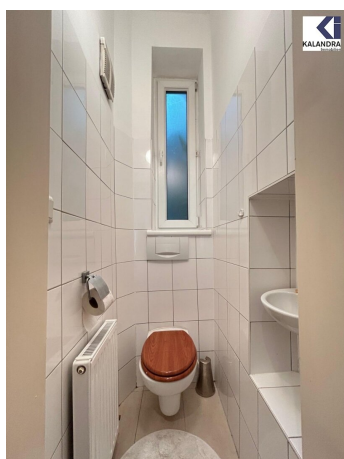


Oliver Kalandra

KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.
Franz-Josefs-Kai 33 7/2/6



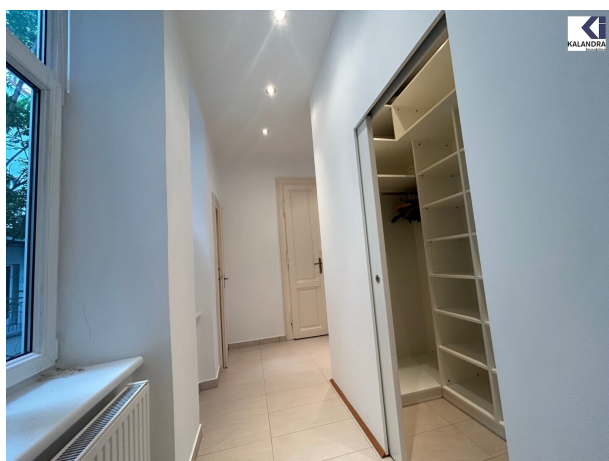






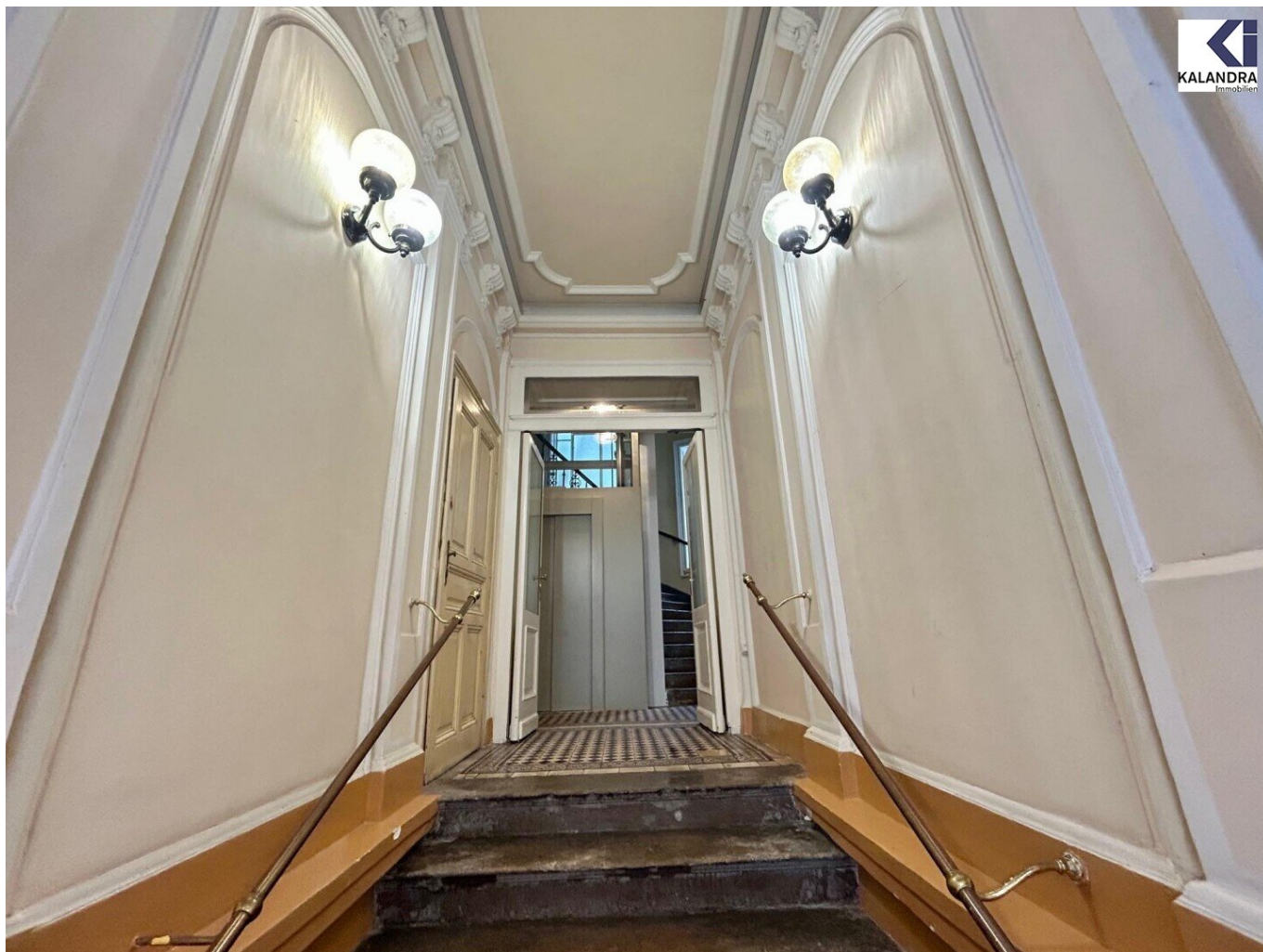








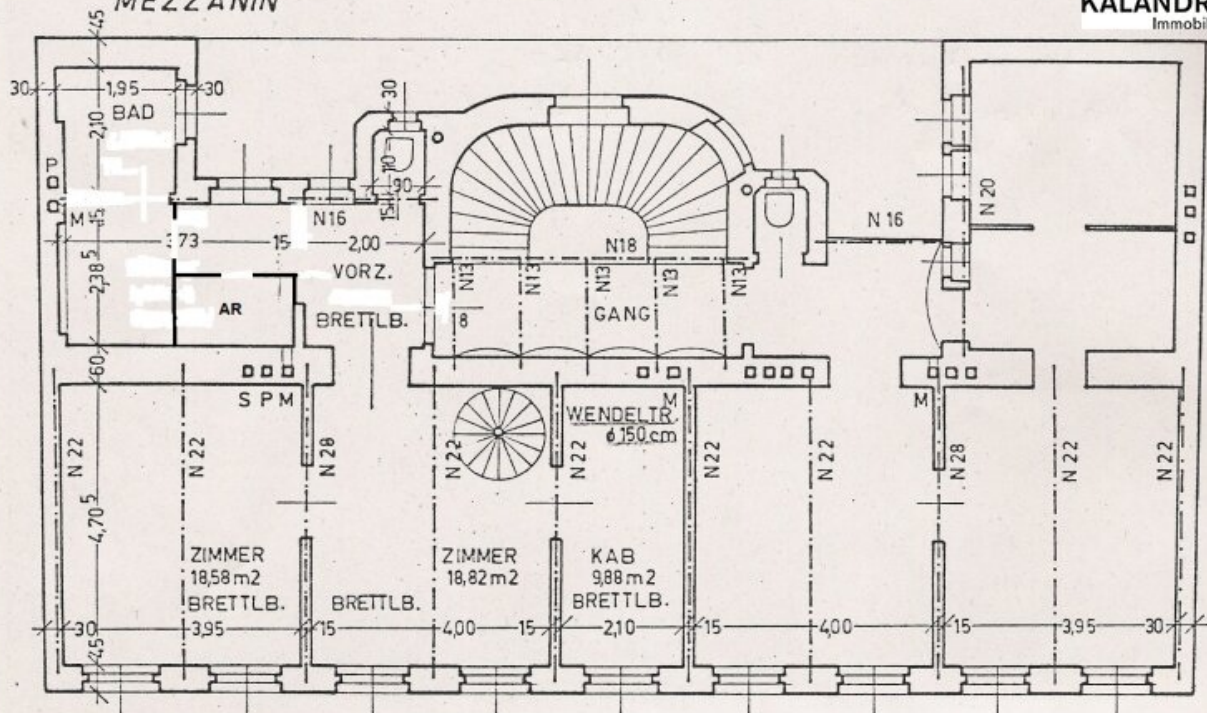




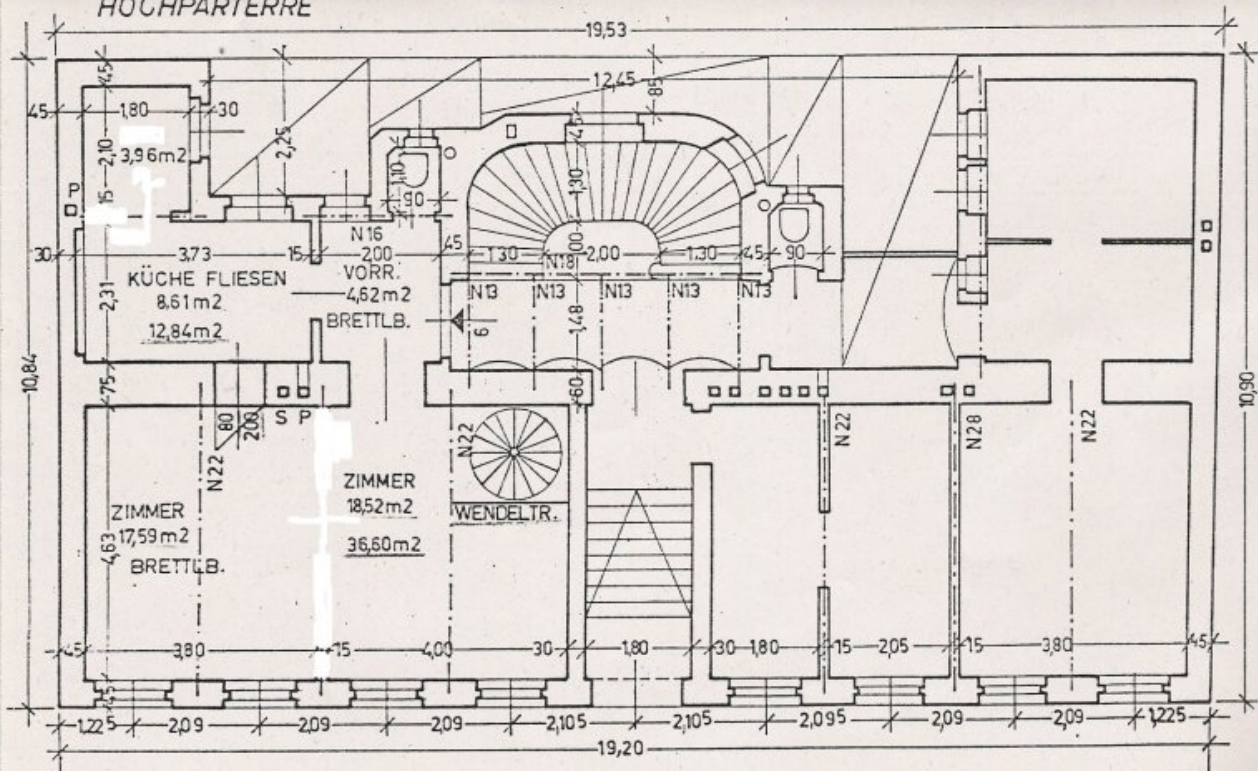




MEZZANIN



HOCHPARTERRE



Objektbeschreibung

MAISONETTEWOHNUNG im STILHAUS

In ruhiger Lage des Spittelberg-Viertels (Fußgeherzone) bietet diese auf zwei Ebenen angelegte 3-Zimmer Stilwohnung folgende

Raumaufteilung:

Hochparterre:

Vorraum mit Ausgang auf eine innenhofseitige Terrasse (ca. 7m²), großer Wohnraum (ca. 37m² - straßen-ostseitig), hofseitige Wohnküche mit Essplatz (ca. 17m²), Gäste-WC; vom Wohnraum führt eine Wendeltreppe in den

1.Stock:

Galerieraum (ca. 19m²), ein Schlafzimmer (ca. 19m²), ein Kabinett (ca. 10m²), ein Zwischenflur mit begehbarem Schrankraum führt zu einem geräumigen Badezimmer mit Wanne & Dusche sowie Doppelwaschtisch, separates WC.

Ausstattung:

- in den Wohnräumen klassischer Eichen-Parkettboden
- Sanitärräume sandfarben/ weiß verflies
- Vorraum und Küche mit Feinsteinzeug verflies
- Küche mit weißen Lackfronten und Einbaugeräten (E-Herd/ Gaskochfeld, Geschirrspüler, Kühl-/ Gefrierkombination)
- die Wohnung wird unmöbliert und neu ausgemalt übergeben
- Gas-Etagenheizung

Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in einer Fußgeherzone am Wiener "Spittelberg" mit seinen kleinen, romantischen Gassen und den typischen, charmanten Biedermeierhäusern und liegt gleich neben dem "Museums Quartier".

Zwischen Breite Gasse und Sigmundsgasse befindet sich eine lebendige Lokalszene, vom typischen Wiener Gasthaus über die schicke Bar, vom gediegenen Restaurant bis zum beliebten Studentenlokal. Die meisten von ihnen locken im Sommer mit offenen Schanigärten. Besonders stimmungsvoll und beliebt ist jedes Jahr der Weihnachtsmarkt am Spittelberg.

Das Zentrum der Wiener Innenstadt ist fußläufig in 10 Minuten erreichbar, die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmittel ist durch die nahe gelegene U-Bahnlinie 2 (Volkstheater) sowie diverse Bus- und Straßenbahnlinien gegeben.

Angeboten wird ein auf bis zu 5 Jahre befristetes Mietverhältnis mit einjährigem, mieterseitigen Kündigungsverzicht.

DUPLEX APARTMENT in CLASSIC STYLE HOUSE

In a quiet location in the area of "Spittelberg" (pedestrian zone) this 3-room classic style apartment offers on two levels the following

Layout:

Mezzanine floor:

entrance hall with access to a courtyard-facing terrace (approx. 7m²), spacious living room (approx. 37m² - east-facing street), courtyard-facing sit-in kitchen with dining area (approx. 17m²), guest toilet;

a spiral stairway leads from the living room to the

First floor:

gallery room (approx. 19m²), bedroom (approx. 19m²), a study/ smaller bedroom (approx. 10m²), a hallway with a walk-in closet leading to a spacious bathroom with a bathtub and shower, double vanity and a separate toilet.

Equipment & features:

- classic oak parquet flooring in all living rooms
- sand colored/ white tiled sanitary rooms
- entrance hall and kitchen tiled with porcelain stoneware
- kitchen with white lacquered cabinets and built-in appliances (electric stove/ gas hob, dishwasher, refrigerator/freezer combination)
- the apartment will be handed over unfurnished and freshly painted
- individual gas-fired heating system

Location & infrastructure:

The apartment is located in a pedestrian zone on Vienna's "Spittelberg" with its small, romantic alleys and typical, charming "Biedermeier" houses and situated next to the "Museums Quartier."

Between "Breite Gasse" and "Sigmundsgasse" there is a lively gastronomic scene, from typical Viennese inns to chic bars, from sophisticated restaurants to popular student bars. In the summer most of them offer outdoor sit-in gardens.

The famous annual "Christmas Market on Spittelberg" is particularly atmospheric and popular.

The center of Vienna's city is a 10-minutes walk, public transportation is given via the nearby subway line U2 (Volkstheater) as well as various bus and tram lines.

A limited lease agreement for a period of up to five years duration with a one-year waiver of termination by the tenant is been offered.

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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap