

Charmante 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Blick in den Innenhof – Toplage im 6. Bezirk



Objektnummer: 1575/738

Eine Immobilie von Pia Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	81,57 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 107,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,22
Gesamtmiete	1.399,00 €
Kaltmiete (netto)	1.108,68 €
Kaltmiete	1.271,82 €
Betriebskosten:	163,14 €
USt.:	127,18 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Pia Schelling

Pia Estate GmbH
Franzengasse 16 / 43, Wien, Österreich
1050 Wien

T +43 660 508 36 35
H +43 660 508 36 35

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

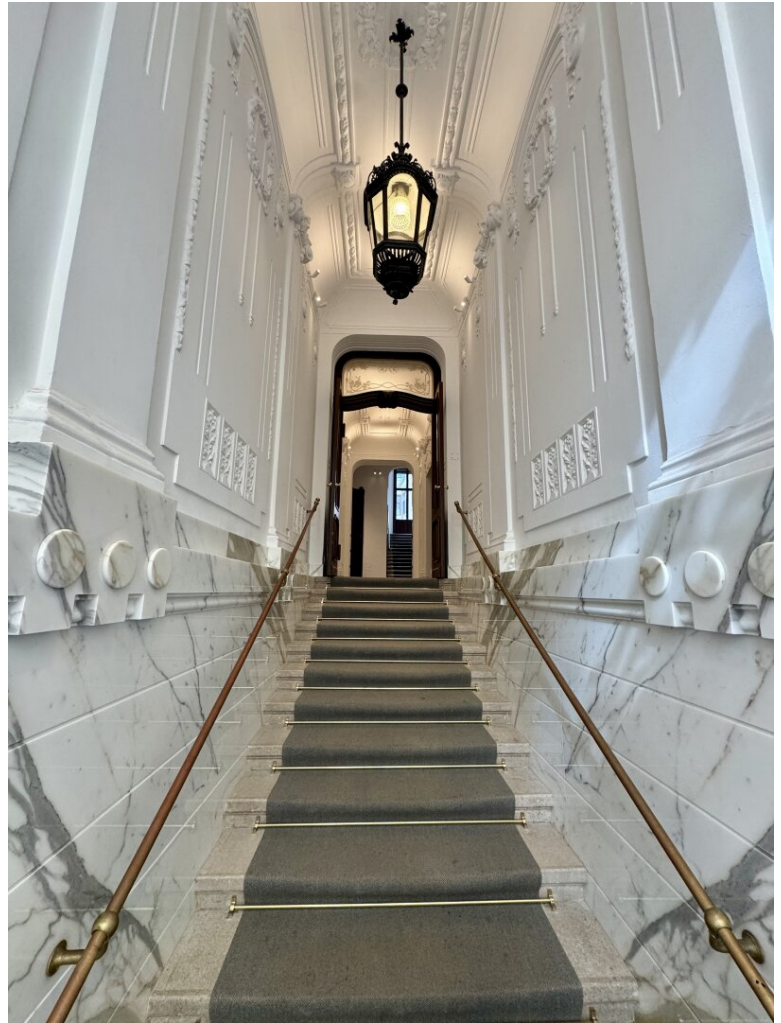
termin zur

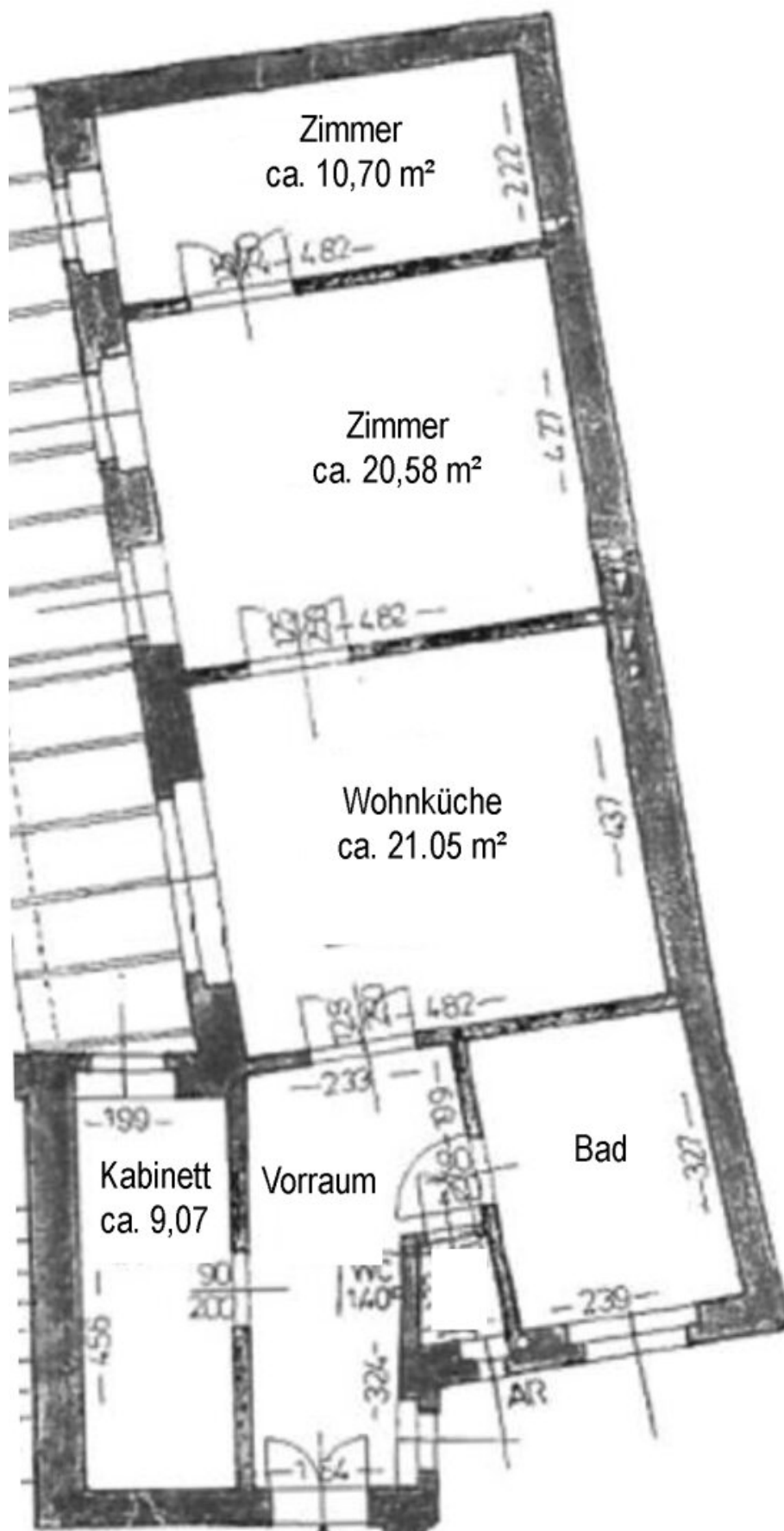












Objektbeschreibung

Ab dem **1. Dezember** wird diese charmante Altbauwohnung in **ruhiger Innenhoflage** **befristet** für **fünf Jahre vermietet**. – ein idealer Rückzugsort mitten im pulsierenden Herzen des 6. Bezirks.

Die Wohnung ist vollständig zum Innenhof ausgerichtet und bietet dadurch eine besonders angenehme, ruhige Atmosphäre. Sie besteht aus einem großzügigen Wohnraum mit integrierter Küche, die ausreichend Platz für einen Essbereich und ein gemütliches Wohnzimmer bietet. Zwei weitere, kleinere Zimmer eignen sich perfekt als Schlafzimmer, Arbeits- oder Gästezimmer.

Das Badezimmer ist sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche ausgestattet – ideal für höchsten Wohnkomfort.

Das gepflegte Altbauhaus präsentiert sich in schönem Zustand und unterstreicht den klassischen Wiener Charme.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der begehrten **Fillgradergasse**, einer ruhigen Seitengasse zwischen Gumpendorfer Straße und Mariahilfer Straße. Das Umfeld bietet eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen beliebten Lokalen, Cafés, Boutiquen und kulturellen Angeboten – ein echtes Wiener Grätzl mit besonderem Flair.

Die öffentlichen Verkehrsanbindungen sind ausgezeichnet:

- **U4 Kettenbrückengasse / Karlsplatz**
- **U3 Neubaugasse / U2 MuseumsQuartier**

sind jeweils in wenigen Gehminuten erreichbar.

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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap