

## 4-Zimmer Altbauwohnung - Lange Gasse



**Objektnummer: 960/73337**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lange Gasse 61
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien,Josefstadt
Zustand:	Teil_vollsanziert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	137,99 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 162,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 3,09
Gesamtmiete	2.598,29 €
Kaltmiete (netto)	2.042,25 €
Kaltmiete	2.362,08 €
Betriebskosten:	294,99 €
USt.:	236,21 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Paul Tibaj**

s REAL Wien - Zentrale  
Landstraßer Hauptstraße 60





## VERMARKTUNGSPLAN

1080 WIEN, LANGE GASSE 61  
3.STOCK, TOP 15

VORRAUM	10,02 m <sup>2</sup>
DU/WC	4,57 m <sup>2</sup>
VORRAUM	5,10 m <sup>2</sup>
KÜCHE	6,55 m <sup>2</sup>
BAD	7,87 m <sup>2</sup>
ZIMMER	24,81 m <sup>2</sup>
ZIMMER	29,48 m <sup>2</sup>
ZIMMER	25,50 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche Gesamt</b>	<b>137,99 m<sup>2</sup></b>
BALKON	2,49 m <sup>2</sup>

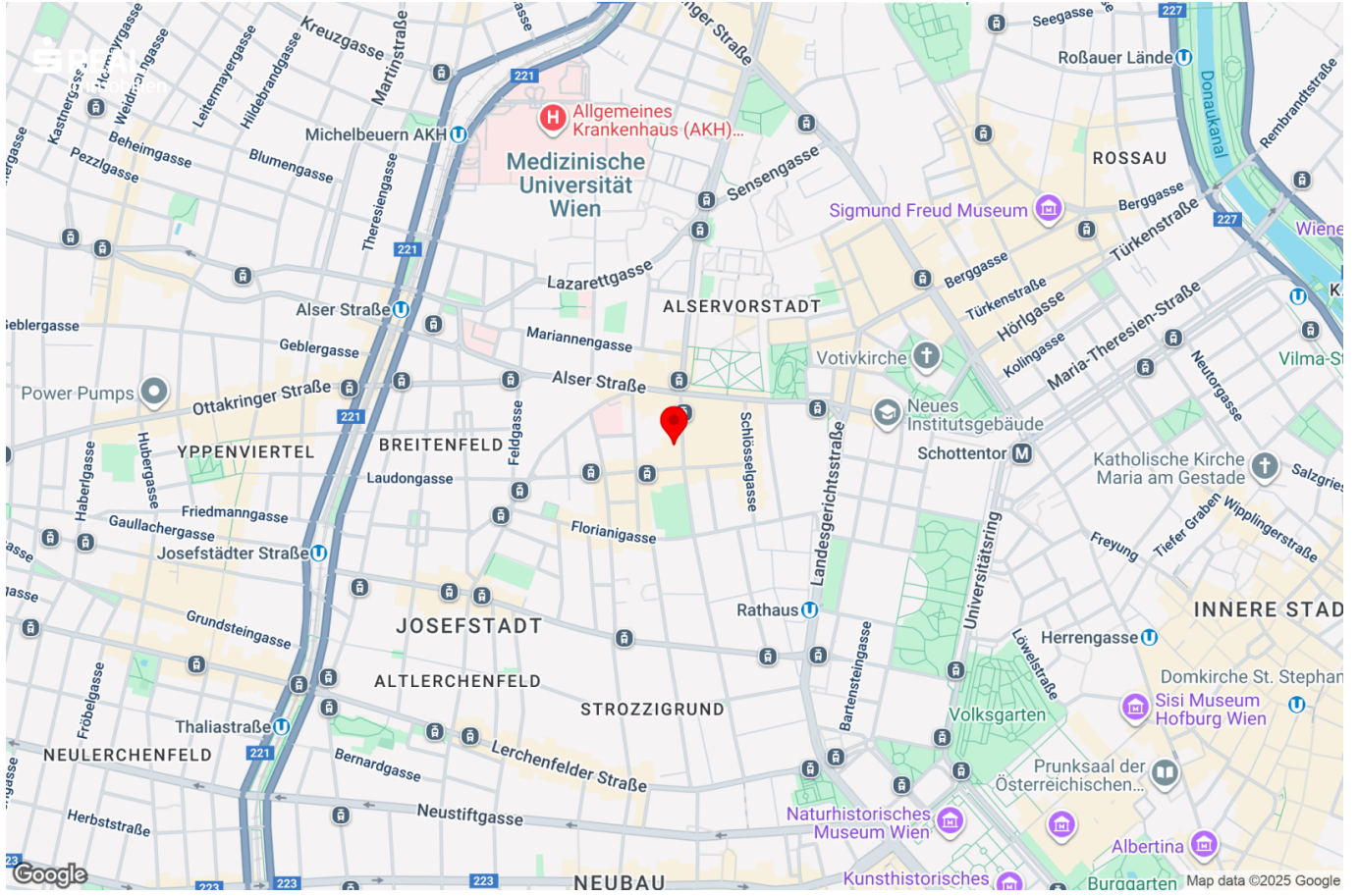
**GRUNDRISS**  
3. STÖCK, TOP 15

LANGE GASSE

entwerfungsplanung ist nicht verbindlich, verbindungsplanung erfolgt nur bei schriftlicher anfrage der erwerbenden. bitte in den abgabenverträgen prüfen, ob diese für die beziehung von wohnberechtigungsgeld / wohnberechtigungsgeld.

planverfasser  
**EMD**  
CAD Office Müller GmbH  
Wienerstraße 30/4  
2320 Schwechat  
www.cadoffice.at

stand  
24.04.2015



## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine äußerst charmante Altbauwohnung im 3. Liftstock eines gepflegten Gründerzeithauses in bester Lage der Lange Gasse.

Die Wohnung besticht durch ihren klassischen Altbaucharme – hohe Räume, Flügeltüren, Parkettboden und Holz-Kastenfenster – in Kombination mit modernem Wohnkomfort.

### Raumaufteilung:

- 3 Schlafzimmer
- zentrales Wohnzimmer
- voll ausgestattete Küche mit allen Geräten
- Vorraum
- zwei Badezimmer inkl. WC

Die Wohnung wurde vor wenigen Jahren umfassend saniert und befindet sich in einem neuwertigen Zustand.

Durch die Lage im 3. Liftstock (4. Etage) ist die Wohnung sehr hell und freundlich.

### Ausstattung & Highlights:

- Edler Parkettboden
- Voll ausgestattete Küche
- Lift
- Klassische AltbauDetails in hervorragendem Zustand

### Lage:

Die Lange Gasse bietet urbanes Wohnen mit perfekter Infrastruktur – zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe.

**Bitte beachten Sie:**

**\*nicht für Wohngemeinschaften geeignet, keine Bürgschaft möglich**

**\*der Mietvertrag wird nur mit 1 Person abgeschlossen** (mehrere Personen können sich natürlich zum Hauptwohnsitz anmelden),

**\*der Hauptmieter muss mind. über das 2-fache Nettoeinkommen verfügen**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <50m

Apotheke <175m

Klinik <175m

Krankenhaus <525m

**Kinder & Schulen**

Schule <275m

Kindergarten <350m

Universität <150m

Höhere Schule <300m

**Nahversorgung**

Supermarkt <125m

Bäckerei <125m

Einkaufszentrum <1.525m

**Sonstige**

Geldautomat <125m

Bank <125m

Post <375m

Polizei <425m

**Verkehr**

Bus <100m

U-Bahn <450m

Straßenbahn <100m

Bahnhof <475m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.