

**Provisionsfrei: Ruhiger 36m<sup>2</sup> Altbau im wunderschönen  
Stilhaus - 1080 Wien**



**Objektnummer: 7622**

**Eine Immobilie von Sitarz & Partner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Art:                          | Wohnung               |
| Land:                         | Österreich            |
| PLZ/Ort:                      | 1080 Wien,Josefstadt  |
| Baujahr:                      | 1870                  |
| Zustand:                      | Gepflegt              |
| Alter:                        | Altbau                |
| Wohnfläche:                   | 36,00 m²              |
| Zimmer:                       | 1                     |
| Bäder:                        | 1                     |
| WC:                           | 1                     |
| Heizwärmebedarf:              | F 225,40 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 3,01                |
| Gesamtmiete                   | 579,00 €              |
| Kaltmiete (netto)             | 428,97 €              |
| Kaltmiete                     | 526,45 €              |
| Betriebskosten:               | 96,48 €               |
| USt.:                         | 52,55 €               |
| Provisionsangabe:             |                       |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

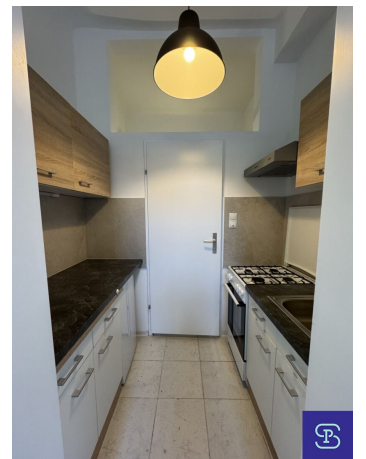


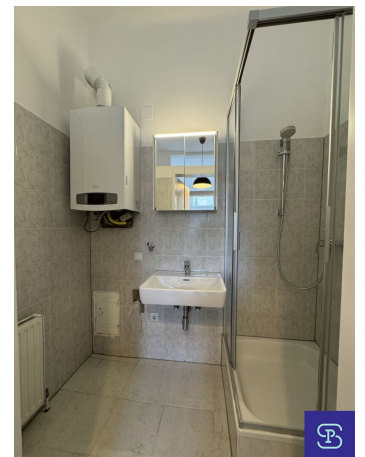
**Anna Sitarz**

Sitarz & Partner Immobilien GmbH  
Kantgasse 1/ 2.OG



















## Objektbeschreibung

### **Heller 36m<sup>2</sup> Altbau mit 1 Zimmer in hofseitiger Ruhelage!**

Diese hübsche Wohnung befindet sich in absolut ruhiger Hoflage im 2. Stock (kein Lift) eines wunderschönen Stilaltbaus in der Lerchenfelder Straße. Die Wohnung ist ostseitig zum begrünten Innenhof ausgerichtet und besteht aus 1 gr. Wohnraum, kl. Küche, Vorraum sowie Badezimmer und WC,.

**Ausstattung:** Gasetagenheizung, kleine Einbauküche mit Abwasch, Kühlschrank und Herd, Fliesenbad mit Dusche, separates WC, Waschmaschinenanschluss, Holzdielenboden, Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung, Telekabel- und Internet-Vorbereitung, Sprechanlage,.

Hübsche Wohnung in einem komplett sanierten und wunderschönem Altbau in absolut ruhiger und heller Innenhoflage. Sehr gute, ruhige und zentrale Lage mit perfekter Infrastruktur durch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomielokale in nächster Umgebung. Gute öffentliche Verkehrsanbindung durch U6, Autobus 48A und den Straßenbahnlinien 5 und 46 in Gehweite. Auch der Westbahnhof oder die Mariahilfer Straße sind öffentlich in wenigen Minuten erreichbar.

Die Wohnung wird ab sofort in befristeter Hauptmiete (5 Jahre) vermietet.

**Gesamtmiete inkl. Bk und 10% USt. € 579,-**

(HMZ € 408,97 + Bk € 96,48 + IM € 20,- + 10% USt. € 52,55 + Manip. € 1,-)

Kaution € 1.800,-

**KONTAKT: Anfragen bitte nur per Email-Anfragefunktion! Keine telefonische Terminvergabe!**

**Besuchen Sie für unsere weiteren Angebote bitte auch unsere Homepage: [www.sitarz.at](http://www.sitarz.at)**

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 <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**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