

**Nahe Stadtpark - Design-Altbau mit kleinem Balkon -  
perfekter Grundriss - exklusiv saniert - 4. Liftstock**



**Objektnummer: 960/73384**

**Eine Immobilie von s REAL**



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien, Innere Stadt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	140,11 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 114,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,30
<b>Gesamtmiete</b>	3.786,75 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.082,42 €
<b>Kaltmiete</b>	3.442,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	252,20 €
<b>USt.:</b>	344,25 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Alexander Kepka**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraße Hauptstraße 60  
1030 Wien

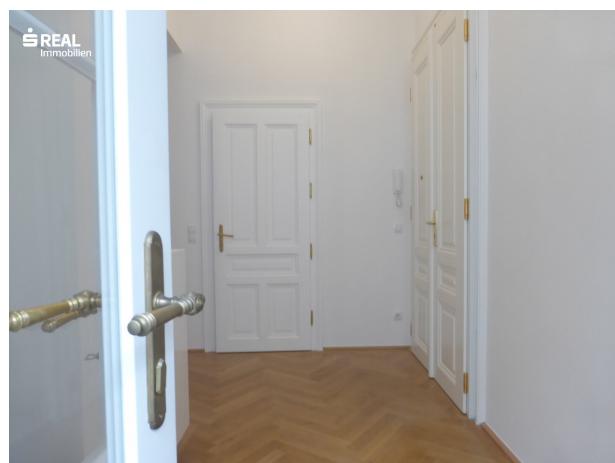
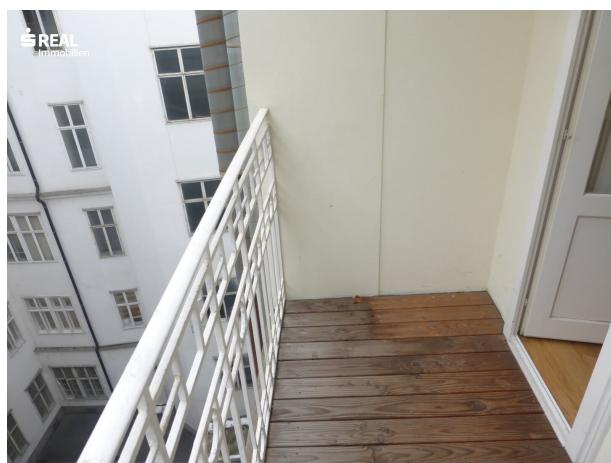


Mitglied des  
[immobilienring.at](http://immobilienring.at)

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

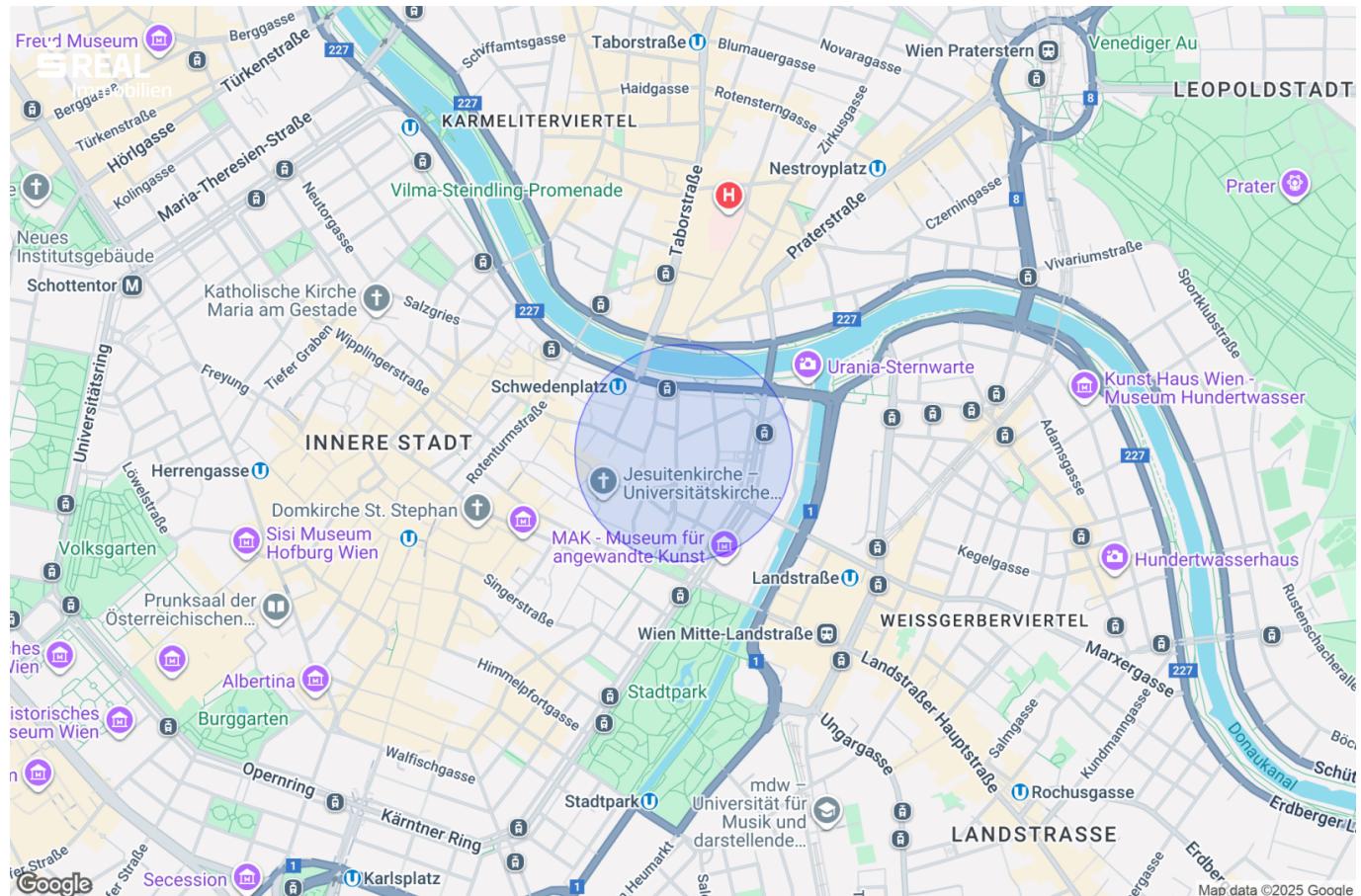












## Objektbeschreibung

Top renoviertes Design-Apartment in zentraler Lage nahe Stadtpark

Sie suchen eine sanierte Altbauwohnung, die Moderne und Tradition perfekt verbindet? Dann sehen Sie sich diese Wohnung im 4. Liftstock (= 3. Stock über Mezzanine) am Fleischmarkt an.

Dieses tolle Apartment bietet Ihnen:

- einen großen Wohnsalon,
- eine modern ausgestattete Küche,
- 3 weitere Zimmer für Schlafen und Arbeiten,
- zwei moderne Bäder: einmal mit Wanne, Doppelwaschbecken, Toilette, Waschmaschinenanschluss und Tageslicht (!); einmal mit Toilette und Walk-In Dusche,
- einen praktischen Abstellraum
- ein schönes Entrée mit
- einem netten ca. 3m<sup>2</sup> großen, hofseitigen Balkon.

Hochwertige Ausstattung mit Parkettboden, Klimaanlage, großzügiger Einbauküche, exklusiven Fliesen, Flügeltüren und hohe Räume verwöhnen Sie.

Das Haus und der Eingangsbereich im Jugendstil sind sehr repräsentativ.

Die monatliche Miete beträgt € 3.786,80 (inkl. BK und Ust) und beinhaltet:

Nettomiete: € 3.082,42

Netto BK: € 252,20



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Netto BK Kaltwasser: € 42,03

Netto BK Lift: € 29,42

Netto BK Müllabfuhr: € 36,43

Ust.: € 344,30

Kaution: € 11.360,--

Diese Wohnung wird auf 5 Jahre befristet vermietet.

Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist durch den nahegelegene Schwedenplatz hervorragend: U1, U4, 1, 2, 2A, Flughafenbus

Genießen Sie die Geschäfte, Cafés, Museen und Theater der Wiener Innenstadt!

Wir verweisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Vermieter.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/2437736?accessKey=6161>

-----

Renovated apartment on the 4th floor, traditional Viennese style with modern amenities , next Stadtpark and Schwedenplatz

very representative

large living room

3 further rooms

modern kitchen

2 bathrooms

2 toilets

Hot water / heating, gas heating.

Connection for telephone, cable TV.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

House, entrance and elevator are very representative.

No basement available

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

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

#### 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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## 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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN