

## **Altbaucharme im Herzen des 6. Bezirks – Großzügige 4-Zimmer-Wohnung zur unbefristeten Vermietung**



**Objektnummer: 5483**

**Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                             |
|--------------------------|-----------------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung                     |
| <b>Land:</b>             | Österreich                  |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1060 Wien                   |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 105,69 m²                   |
| <b>Zimmer:</b>           | 4                           |
| <b>Bäder:</b>            | 1                           |
| <b>WC:</b>               | 1                           |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>C</b> 89,80 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 1.994,12 €                  |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.553,71 €                  |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.812,84 €                  |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 259,13 €                    |
| <b>USt.:</b>             | 181,28 €                    |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                             |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Klumair**

Kaltenegger Realitäten GmbH  
Nußdorfer Platz 3  
1190 Wien

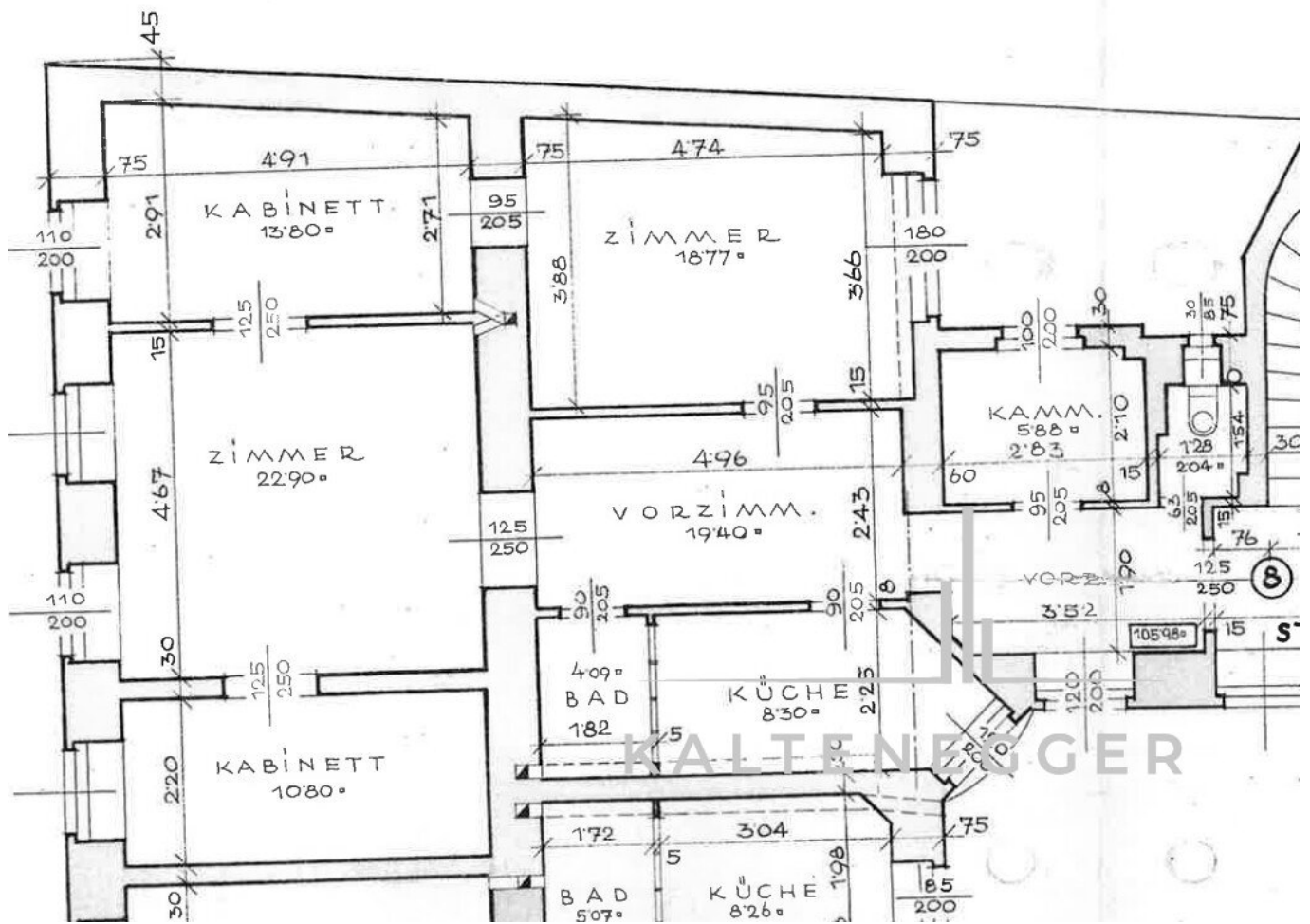
H +43 664 180 85 18











## Objektbeschreibung

In der begehrten **Windmühlgasse**, nur wenige Schritte von der Mariahilfer Straße und dem Naschmarkt entfernt, gelangt diese **helle und großzügige 4-Zimmer-Altbauwohnung** im **2.Stock (ohne Lift) zur unbefristeten Vermietung**. Mit einer **Wohnfläche** von rund **105,69 m²** überzeugt sie durch ihren klassischen Grundriss, hohe Räume und ein angenehmes Wohnambiente.

### Raumaufteilung

Die Wohnung verfügt über eine durchdachte und großzügige Struktur:

- Großzügiges Vorzimmer
- Wohnzimmer mit ca. 22,90 m²
- Drei Schlafzimmer mit 18,77 m², 13,80 m² und 10,80 m²
- Separate Küche mit Fenster
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Spiegelschrank
- Separates WC
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenfixanschluss
- *Hinweis:* Ein Kellerabteil ist nicht vorhanden.

### Lage & Infrastruktur

Der 6. Wiener Gemeindebezirk zählt zu den lebendigsten und beliebtesten Wohngegenden der Stadt. Von hier aus genießt man eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität:

Die Mariahilfer Straße – Wiens größte Einkaufsstraße – sowie der vielseitige Naschmarkt befinden sich nur wenige Meter entfernt. In der näheren Umgebung finden sich wunderschöne Parkanlagen, zahlreiche Kindergärten und Schulen, Arztpraxen, exklusive Boutiquen, Restaurants und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend gegeben. U-Bahn-, Bus- und Straßenbahnlinien sind rasch erreichbar und sorgen für optimale Mobilität.

Für zusätzlichen Komfort können **Dauerparkplätze im Parkhaus Windmühlgasse 22, 1060 Wien**, nach Verfügbarkeit, unmittelbar bei der Liegenschaft angemietet werden.

## **Energieausweis**

Der Verkäufer/Bestandgeber wurde schriftlich auf die Verpflichtung zur Erstellung eines Energieausweises hingewiesen. Der gemäß den Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes 2012 (EAVG 2012) erforderliche Energieausweis wurde ordnungsgemäß vorgelegt und ist gültig bis **27.01.2029**.

Die Energieeffizienzkennzahl lautet: **Klasse C – HWB-ref: 89,80 kWh/m²a**.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.