

**Provisionsfrei: Renovierter 109m<sup>2</sup> Altbau mit 3 Zimmern  
und Einbauküche - 1030 Wien**



Zimmer 2

**Objektnummer: 7681**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1918
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	109,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 128,20 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,04
<b>Gesamtmiete</b>	1.670,31 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.253,73 €
<b>Kaltmiete</b>	1.518,56 €
<b>Betriebskosten:</b>	196,24 €
<b>USt.:</b>	151,75 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



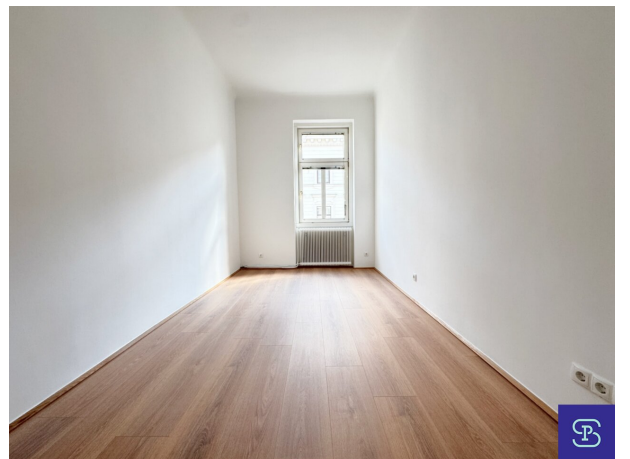
**Anna Sitarz**

Sitarz & Partner Immobilien GmbH  
Kantgasse 1/ 2.OG













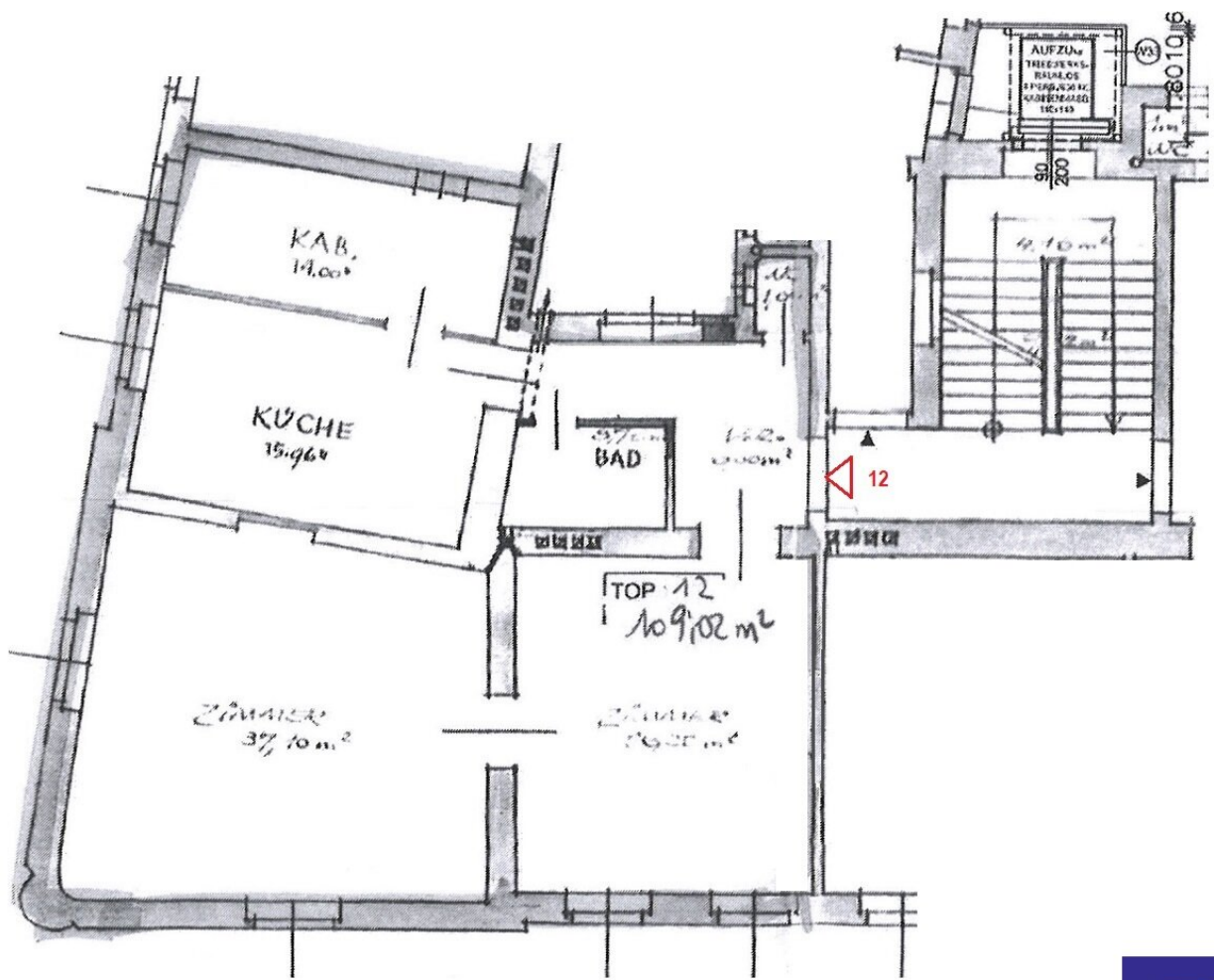












## Objektbeschreibung

### **Sonniger 109m<sup>2</sup> Altbau mit 3 Zimmern und Einbauküche in schöner Lage!**

Die angebotene Wohnung ist neu renoviert und befindet sich im 3. Liftstock (nicht barrierefrei!) eines gepflegten Altbaus in der Bechardgasse, nur wenige Schritte vom Kolonitzplatz entfernt. Die ruhige Wohnung ist süd- und ostseitig ausgerichtet und besteht aus 3 Zimmern, Küche, Badezimmer, Vorraum und WC,.

### **Bezüglich allfälliger WG-Tauglichkeit beachten Sie bitte unbedingt den beigefügten Grundriss sowie die Fotos!**

**Ausstattung:** Renovierter Altbau mit Einbauküche inkl. Geräten, Gasetagenheizung, Parkettböden, Flügeltüren, Fliesenbad mit Badewanne, Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung, Lift (ab Zwischengeschoß, daher nicht barrierefrei), Kabel-TV und Internetvorbereitung, Sprechanlage,.

Die schöne und zentrale Wohnlage in unmittelbarer Nähe des Kolonitzplatzes bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten durch die Nähe zur Donaukanal-Promenade und zum Prater. Ebenso ist die Innenstadt zu Fuß in 10 Minuten erreichbar. Sehr gute Infrastruktur durch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs im Umkreis der Wohnung und durch die Nähe zu Landstraßer Hauptstraße und Wien Mitte, sowie zum Rochusmarkt. Gute öffentliche Verkehrsanbindung durch U3, U4, Schnellbahn sowie Straßenbahnlinie 1 und O sowie Autobus 4A und 74A.

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

### **Gesamtmiete inkl. Bk, Lift und 10% USt. € 1.670,32**

(HMZ € 1.253,73 + Bk € 196,24 + Lift € 67,59 + 10% USt. € 151,75 + Manip. € 1,-)

Kaution € 5.100,-

**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)**

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

**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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap