

**Provisionsfrei: Wunderschöner 110m<sup>2</sup> Stilaltbau mit  
Einbauküche und Lift - 1030 Wien**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 7691**

**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>	1905
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	110,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 173,40 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,31
<b>Gesamtmiete</b>	1.988,50 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.520,81 €
<b>Kaltmiete</b>	1.807,82 €
<b>Betriebskosten:</b>	253,99 €
<b>USt.:</b>	180,68 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



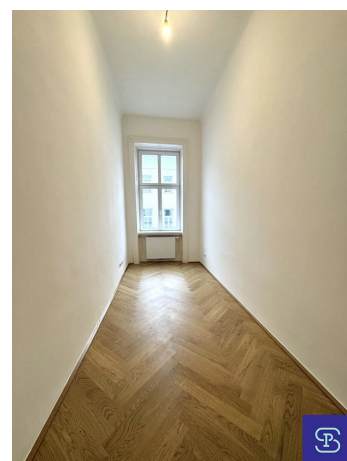
**Sitarz & Partner Immobilien GmbH**

Sitarz & Partner Immobilien GmbH  
Kantgasse 1/ 2.OG

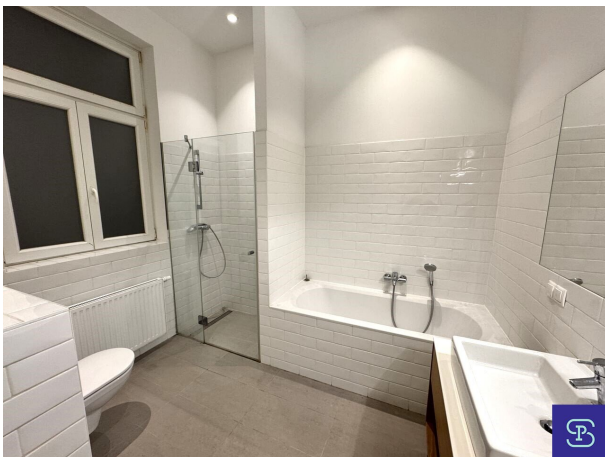


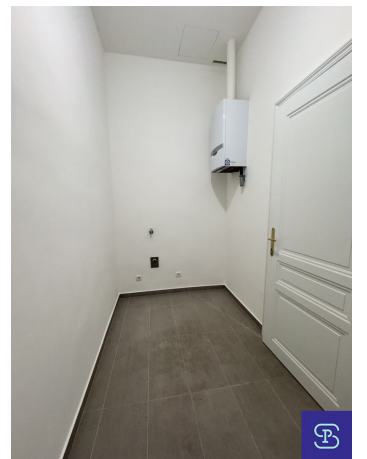






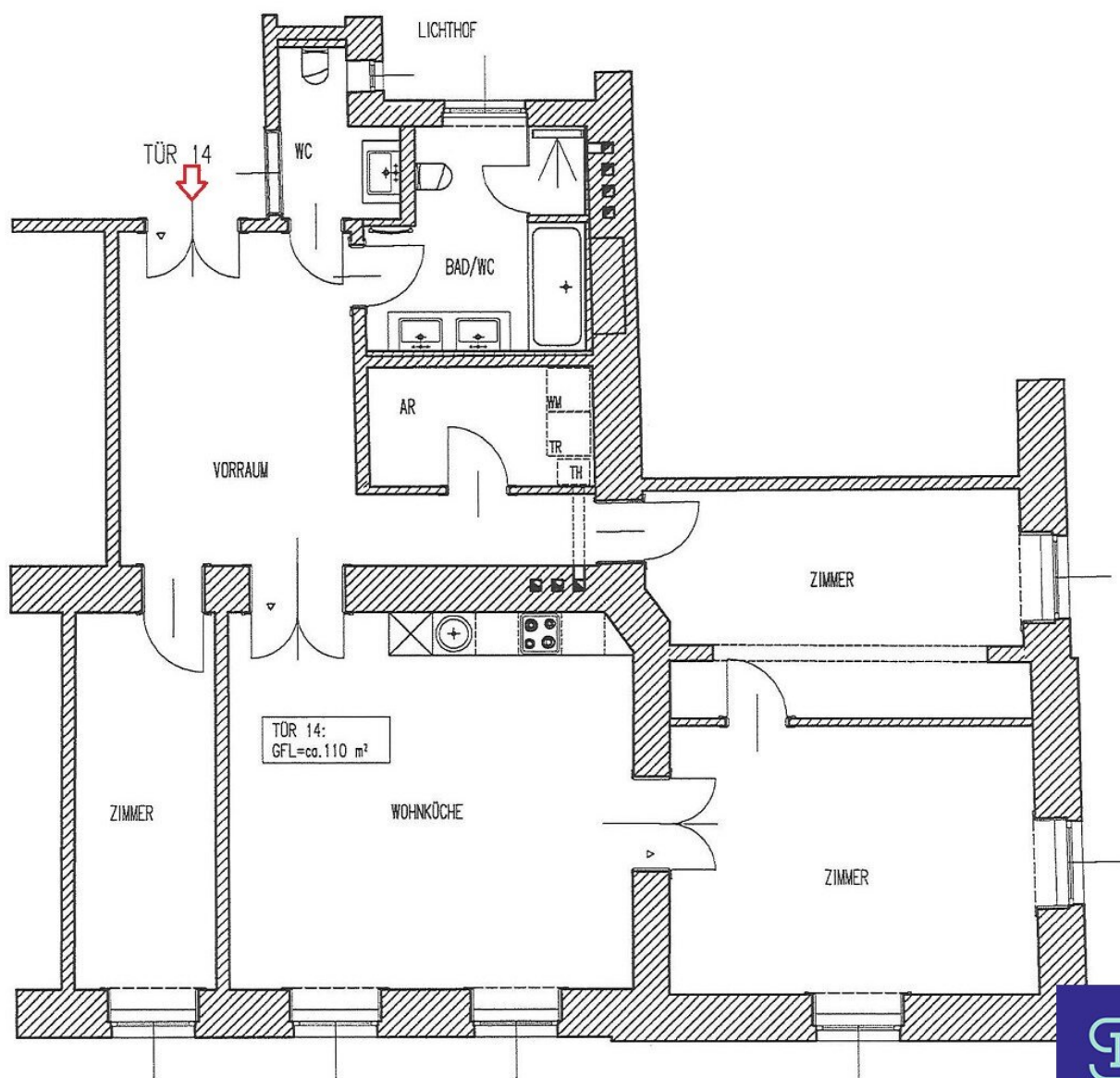












# Objektbeschreibung

## Renovierter 110m² Altbau mit Einbauküche Nähe Donaukanal-Promenade!

Diese vor wenigen Jahren hochwertig sanierte 110m² Wohnung befindet sich im 2. Liftstock (nicht barrierefrei!) eines renovierten Stilaltbaus in der Kundmannngasse (Nähe Marxergasse). Die Wohnung ist nord- und westseitig ausgerichtet und besteht aus 1 Wohnzimmer mit offenem Küchenbereich, 2 Zimmern, 1 Kabinett, Vorraum, Badezimmer mit WC, Abstellraum und separatem WC,.

**Ausstattung:** Klassischer Stilaltbau mit Flügeltüren, Parkettböden, moderne Einbauküche mit Geräten, Gasetagenheizung, Badezimmer mit Badewanne und Dusche, Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung, Lift (nicht barrierefrei), Kabel-TV und Internet-Vorbereitung, Sprechanlage, Fahrradraum,.

Die schöne Wohnlage bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten durch die Nähe zur Donaukanal-Promenade und zum Prater, ebenso ist die Innenstadt gut zu Fuß erreichbar. Sehr gute Infrastruktur durch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs im Umkreis der Wohnung und durch die Nähe zur Landstraßer Hauptstraße, dem Rochus Markt und zu The Mall in Wien Mitte. Gute öffentliche Verkehrsanbindung durch die Straßenbahnlinie 1, sowie Autobus 4A, 74A und 80A mit Anbindung zur U1, U3, U4, Schnellbahn und CAT.

Die Wohnung wird ab 1.1.2026 in befristeter Hauptmiete (5 Jahre) vermietet.

### Gesamtmiete inkl. Bk, Lift und 10% USt. € 1.988,50

(HMZ € 1.490,81 + IM € 30,- + Bk € 253,99 + Lift € 32,02 + 10% USt. € 180,68 + Manip. € 1,-)

Kautions € 5.800,-

**Kontakt: Anfragen bitte nur per Email-Anfragefunktion! Keine telefonische Terminvereinbarung!**

**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 <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap