

**„ZAUBERHAFTE STILALTBAUWOHNUNG MIT
LEBENSERFAHRUNG SUCHT MIETER, DIE IHR NEUEN
GLANZ VERLEIHEN“**



Objektnummer: 2559

Eine Immobilie von Immobilien Rabas

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Köstlergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	200,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 147,20 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	3.498,00 €
Kaltmiete (netto)	2.800,00 €
Kaltmiete	3.180,00 €
Betriebskosten:	380,00 €
USt.:	318,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

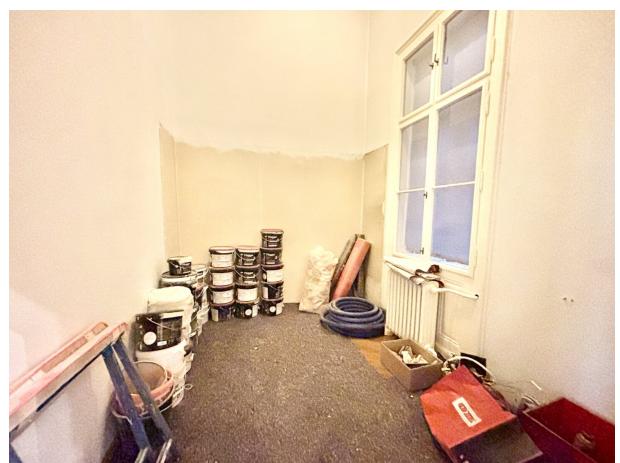
Ursula Rabas

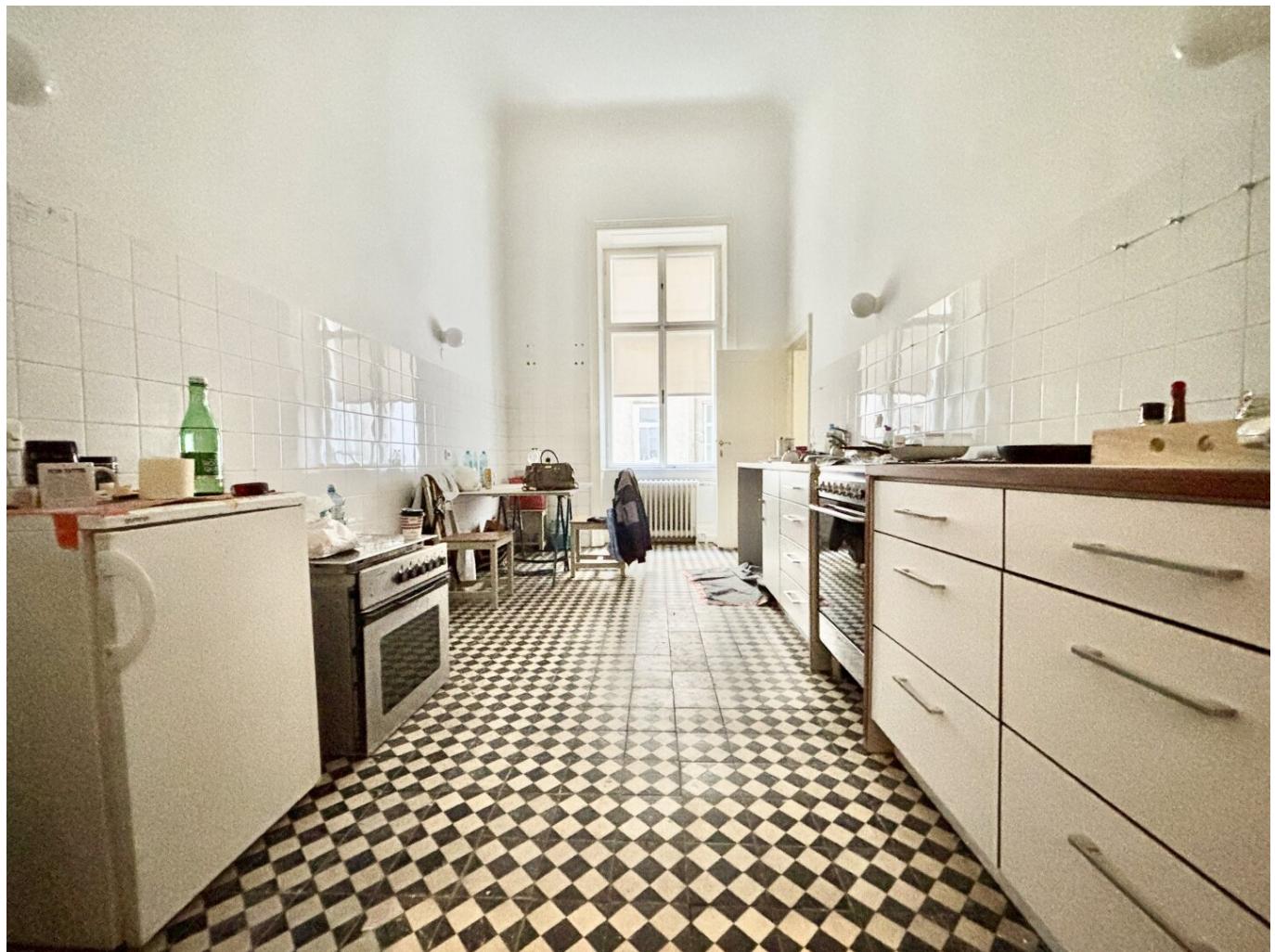
Immobilien Rabas
Pfarrwiesergasse 22/10
1190 Wien

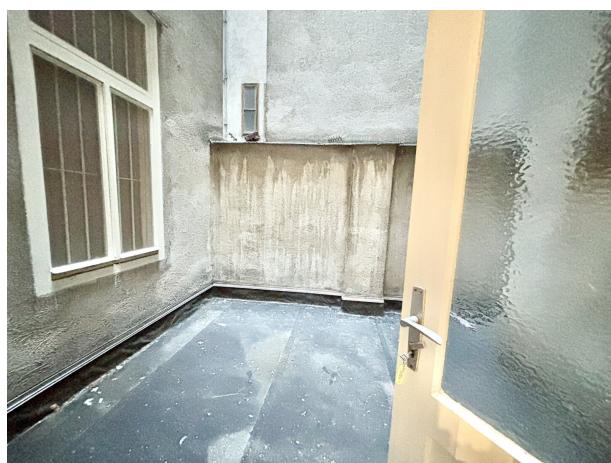
T +43 676 5285527

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













Objektbeschreibung

GROSSZÜGIGE TRAUM-WOHNUNG IN STILALTBAU - 1,5. STOCK, 5,5 ZIMMER, GROSSZÜGIGE KÜCHE, BAD, TOILETTE

Sehr gerne dürfen wir Ihnen diese repräsentative, unglaublich charmante und imposante Wohnung im 6. Bezirk mit **ca. 200 m²** Wohnfläche in perfekter Lage anbieten.

- 4 sehr große Zimmer
- 1 kleineres Zimmer in einen Lichthof gerichtet
- Vorzimmer
- Wohnküche in den Lichthof gerichtet
- Küche wird vom Eigentümer noch saniert
- Badezimmer
- Terrasse in einen Lichthof gerichtet, vom Vorzimmer aus begehbar
- sep. Toilette
- Abstellraum

AUSSTATTUNG:

- Küche wird noch vom Vermieter renoviert (Musterfoto anbei)
- Als Bodenbelag befinden sich in dieser Wohnung Parkettböden und Fliesen. Flügeltüren und Stuckdecken vervollständigen dieses Stilaltbaujuwel
- Badezimmer mit Dusche und Toilette
- sep. Toilette mit Handwaschbecken

RESÜMEE:

Dieses Domizil besticht einerseits durch seine hohen Stuckdecken, Flügeltüren und einer kleinen Terrasse in den Lichthof gerichtet, sowie seiner Lage.

LAGE:

Durch die Nähe zum Naschmarkt und zur Mariahilfer Straße gibt es eine große Auswahl an Geschäften, Restaurants, Cafés und Büros. Für Unterhaltung bzw. Freizeitgestaltung in Ihrer Nähe ist ebenfalls durch das Haus des Meeres mit seiner Kletterwand, den nahegelegenen Kinos sowie einigen Fitnesscentern gesorgt.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ebenfalls durch die U-Bahn U4, Station Kettenbrückengasse sehr, sehr gut.

PREISE:

Gesamtmiete inkl. Betriebskosten und USt. (ohne Heizung und Strom): EUR 3.498,00

Kaution: EUR 10.500,00

Mietvertragsdauer: 5 Jahre

MIETERPROVISION zahlbar selbstverständlich nur bei Mietvertragsabschluss.

Da wir mit dem Verkäufer eine regelmäßige Geschäftsbeziehung unterhalten, weisen wir ausdrücklich auf ein wirtschaftliche Naheverhältnis hin.

Wir freuen uns auf einen Besichtigungstermin mit Ihnen:

IMMOBILIEN@RABAS, Tel.: 0676 528 55 27, E-Mail: Immobilien@rabas.wien

Wir sind ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte zu präsentieren, die uns vom Verkäufer/Vermieter zur Verfügung gestellt wurden. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Verkäufer/Vermieter übermittelt wurden. Für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Eine Weitergabe der übermittelten Daten ist aufgrund der Datenschutzgrundverordnung ohne Zustimmung des Immobilienmakler bzw. Verkäufer/Vermieter nicht gestattet.

Hinweis:

Energieausweis-gültig bis 06.11.2028-HWB 157,96kwh/m2a-Klasse D

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap