

**„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 <sup>2</sup>             |
| Zimmer:           | 5                                 |
| Bäder:            | 2                                 |
| WC:               | 2                                 |
| Terrassen:        | 1                                 |
| Keller:           | 4,00 m <sup>2</sup>               |
| Heizwärmebedarf:  | D 147,20 kWh / m <sup>2</sup> * 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

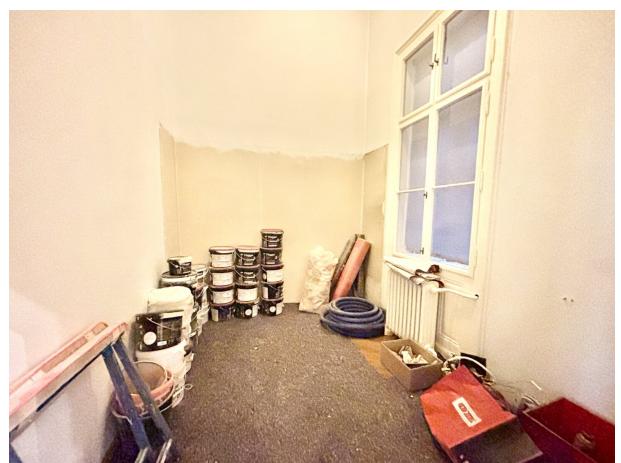
### Ursula Rabas

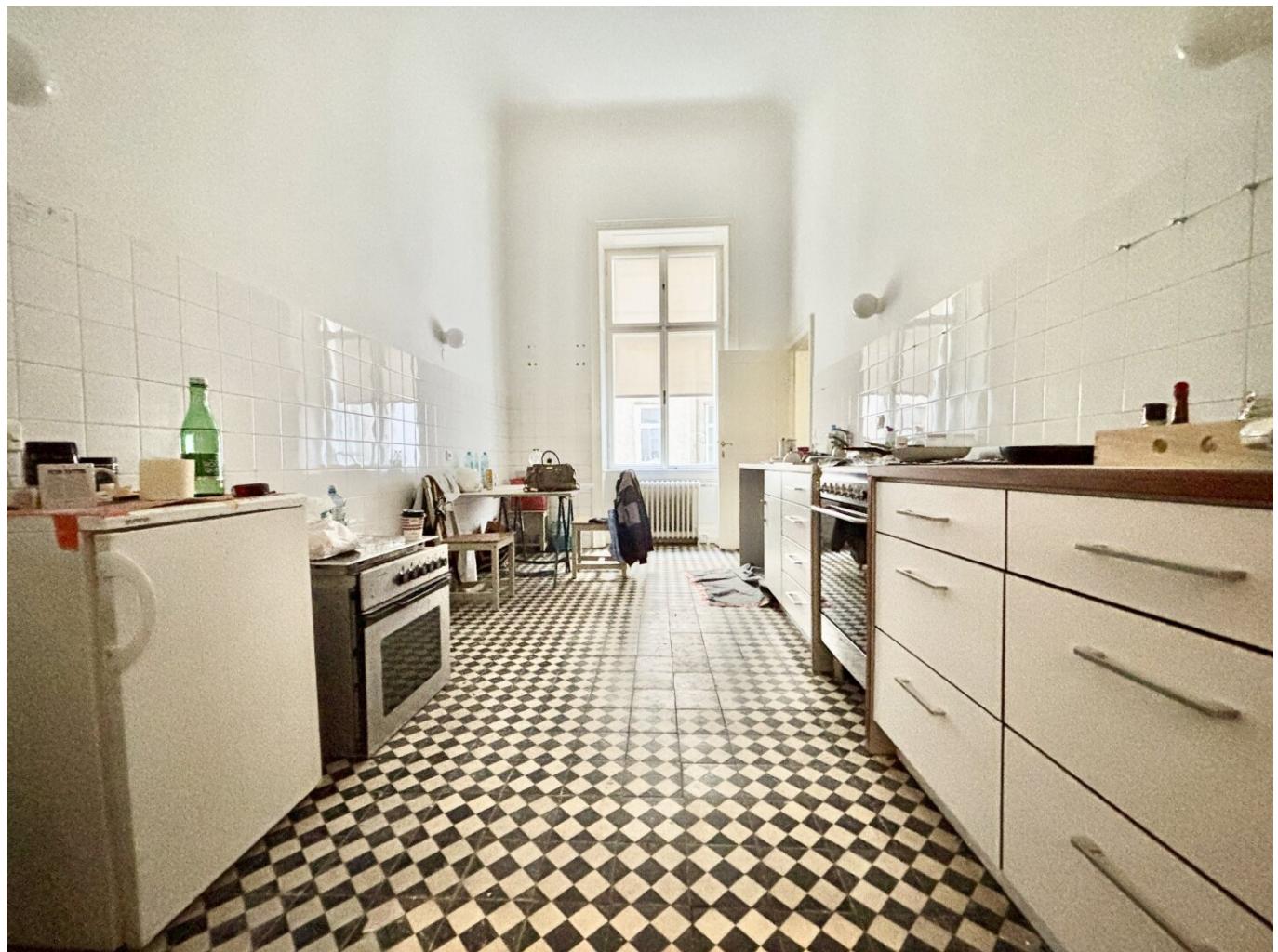
Immobilien Rabas  
Pfarrwiesergasse 22/10  
1190 Wien

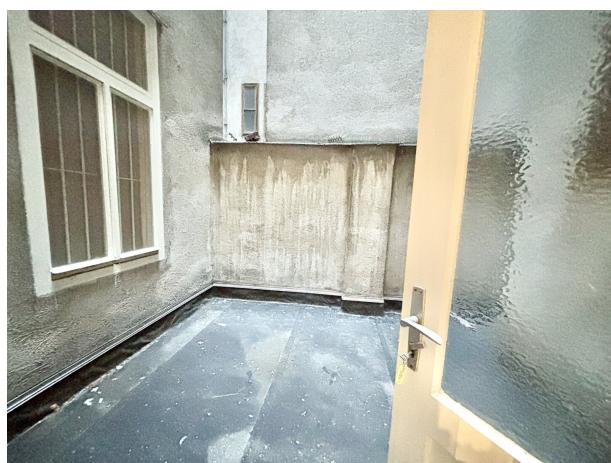
T +43 676 5285527

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 m<sup>2</sup>** 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](mailto: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 Doppelmaßlers – 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