

## **Elegante 2-Zimmer Altbauwohnung, Nähe Museumsquartier**



**Objektnummer: 5124**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Baujahr:</b>	1859
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	72,53 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 115,78 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.340,05 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.075,62 €
<b>Kaltmiete</b>	1.218,23 €
<b>Betriebskosten:</b>	142,61 €
<b>USt.:</b>	121,82 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Kiedl**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien





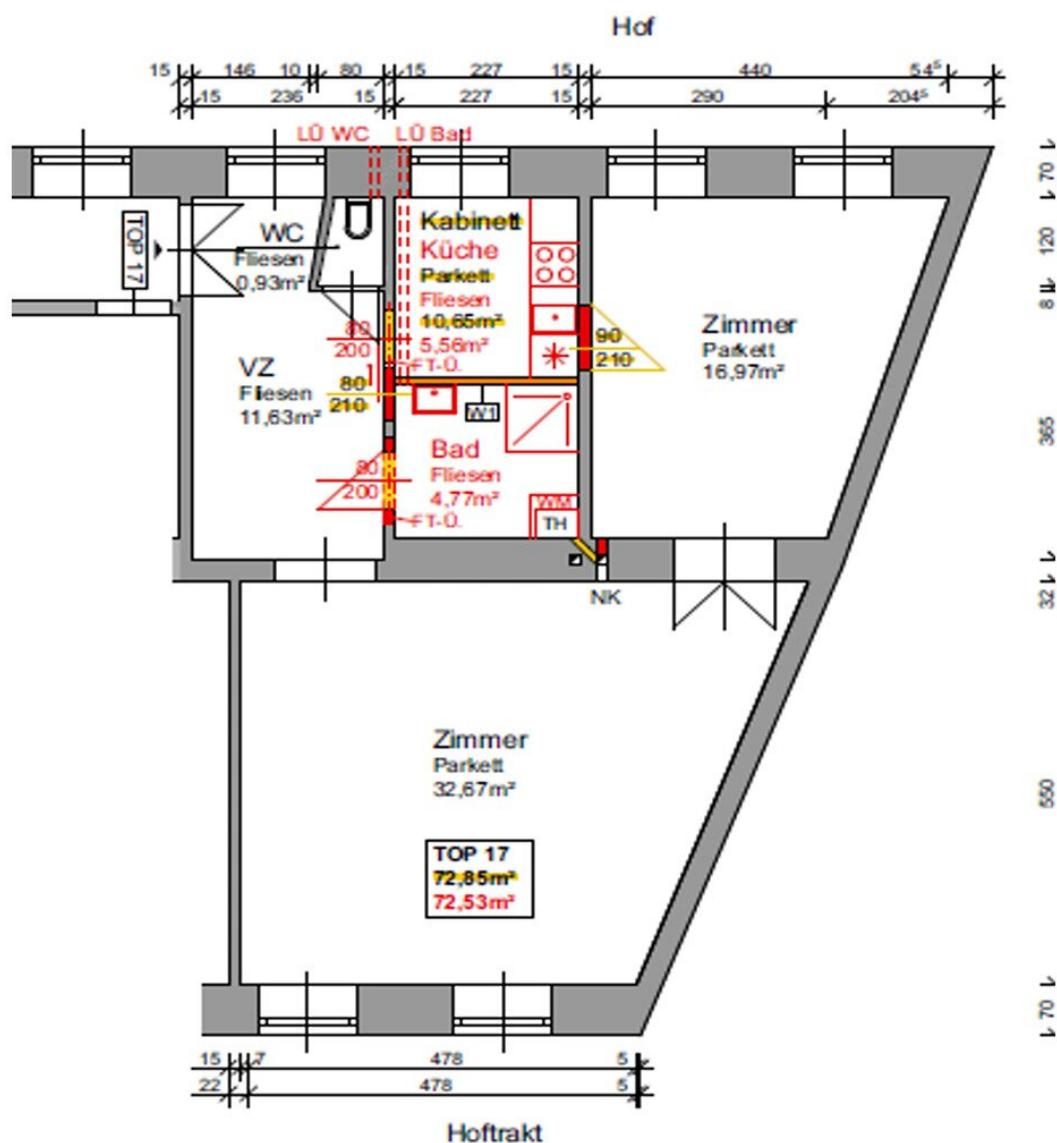




LIFESTYLE  
PROPERTIES



LIFESTYLE  
PROPERTIES



## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine großartige Wohnung in einer ruhigen Seitengasse mitten im beliebten 7 Wiener Bezirk.

Die Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss des hinteren Hof-Traktes eines altehrwürdigen Hauses aus dem Jahr 1859. Typisch für die Altbauten dieser Zeit, erwarten Sie hohe Räume sowie große Fenster, welche einen angenehmen Wohncharakter hinterlassen. Diese entzückende Wohnung wurde vor einem Jahr neu renoviert.

Nach Betreten des Objekts befinden Sie sich im großzügigen Vorraum mit einer Größe von ca. 11,63 m<sup>2</sup>, mit einem Fenster zum Hof versehen. Von hier gelangen Sie einerseits in die separate Toilette, die Küche, welche ebenso mit einem Fenster zum Innenhof versehen ist, und andererseits ins Badezimmer mit einer Duschkabine. Sowohl der Vorraum als auch die Küche und das Bad sind verfliest. Des Weiteren gelangen Sie vom Vorzimmer ins Wohnzimmer mit ca. 32,67 m<sup>2</sup>, welches durch zwei Fenster mit ausreichend Tageslicht erhellt wird. Hier herrscht genügend Platz für eine Essecke sowie eine gemütliche Couchlandschaft. Vom Wohnzimmer kommen Sie in das Trapezförmige Schlafzimmer mit einer Größe von ca. 17 m<sup>2</sup> und zwei hofseitigen Fenstern, welche ruhige Nächte versprechen. Beide Wohnräume sind mit hochwertigen Parkettboden ausgestattet.

Diese Wohnung ist ideal für einen Single oder ein junges Pärchen, welche gerne mitten im Geschehen der Stadt, jedoch durch die Innenhof-Lage ruhig wohnen möchten. Die berühmte Mariahilferstraße befindet sich um die Ecke und die nächsten U-Bahn-Stationen der Linie 2 und 3 sind in einigen Gehminuten erreichbar. Um die Wiener Innenstadt zu erreichen, können Sie genauso einen Spaziergang vornehmen und auf die öffentlichen Verkehrsmittel gänzlich verzichten. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie multiple Gastronomie stehen Ihnen vor der Haustüre zur Verfügung. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser wunderschönen Immobilie.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Hr. Christian Kiedl

national - Tel: 0664 336 0836

international - Tel: [+43 664 336 0836](tel:+436643360836)

e-mail: [kiedl@lifestyle-properties.at](mailto:kiedl@lifestyle-properties.at)

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **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 <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap