

**EXKLUSIVER STILALTBAU | 4 ZIMMER ECKWOHNUNG  
MIT 2 FRANZÖSISCHEN BALKONEN | NÄHE  
STEPHANSPLATZ**



 Neutor  
Real Vertrieb

**Objektnummer: 4899**

**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wipplingerstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	129,23 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	129,23 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	D 107,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,62
Gesamtmiete	2.490,01 €
Kaltmiete (netto)	1.950,26 €
Kaltmiete	2.263,64 €
Betriebskosten:	279,00 €
USt.:	226,37 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Constantin Mayer**



 Neutor  
Real Vertrieb



 Neutor  
Real Vertrieb









 Neutor  
Real Vertrieb









 Neutor  
Real Vertrieb





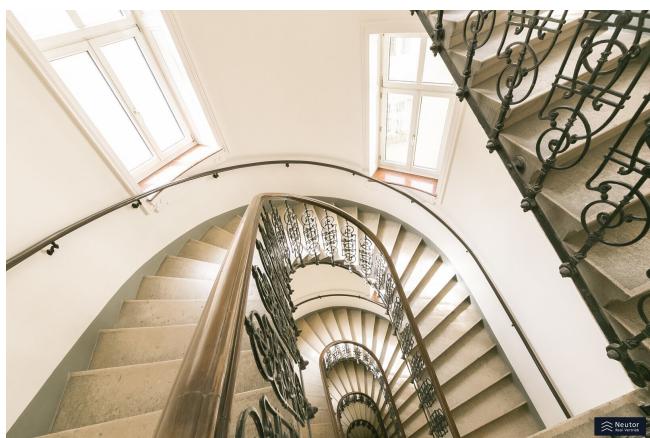
Neutor  
Real Vertrieb







Neutor  
Real Vertrieb



Neutor  
Real Vertrieb

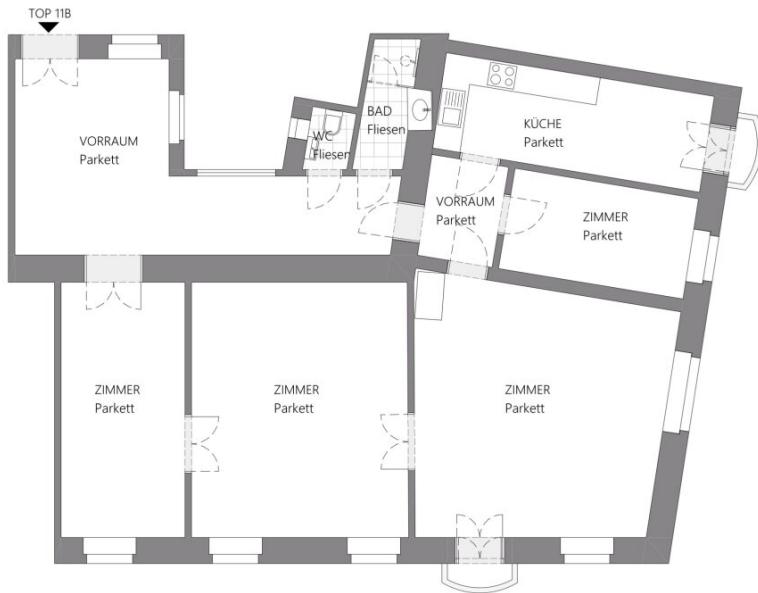


Neutor  
Real Vertrieb



 Neutor  
Real Vertrieb

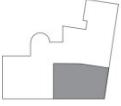




AUSRICHTUNG



POSITION



NUTZFLÄCHE ca.: 129,0 m<sup>2</sup>

MAßSTAB:



ADRESSE:

WIPPLINGERSTRÄBE 21  
1010 WIEN  
TOP 11B / 2. OBERGESCHOSS

ALLE ANGABEN UNVER



# Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine schön sanierte 4-Zimmerwohnung in einer der lebenswertesten Lagen von Wien. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Stephansplatz sowie die Wipplinger Straße, welche mit unzähligen Shops und den angesagtesten Restaurants auf Sie wartet.

## Eckdaten:

WNFL: ca. 129,23 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Balkon: ja 2

Kachelofen: ja 1

Bad: 1 mit Walk-In Dusche

WC: 1 separat

Küche: ja, voll ausgestattet

Deckenleuchten: ja

Kassettentüren: ja

Waschmaschinenanschluss: ja

Klimaanlage: ja in einem Zimmer

Stockwerk: 2. Stock

Lift: ja

## Beschreibung:

Das Staunen beginnt bei diesem Stilaltbau bereits vor der reich gegliederten Fassade und dem repräsentativen Eingangsbereich, welcher sich im wunderschönen Originalzustand präsentiert.

Bequem gelangen Sie per Lift in das 2. Regelgeschoss, von welchem aus Sie nur mehr wenige Schritte von der großzügigen 4-Zimmerwohnung trennen. Die Wohnung wurde vor wenigen Jahren aufwendig teilsaniert und revitalisiert und besticht durch edlen Fischgrätparkett, welcher nahtlos durch die Räume verlegt ist, Kassettentüren, hohe Räume, alles Stilelemente was einen schönen Altbau ausmachen. Sie betreten Ihre neue Wohnung über einen großzügigen Vorraum, welcher ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Von diesem aus gelangen Sie in das Kabinett und zur Küche. Ebenso erreichen Sie das separate WC sowie dem kompakten Badezimmer mit Dusche. Die Einbauküche wurde separat angelegt und lädt förmlich zum Kochen ein. Diese wurde mit Marken-Geräten ausgestattet und kann ebenso mit einem kleinen Balkon punkten - beeindruckenden Ausblick auf den tiefen Graben und die Wipplingerstraße inklusive. Kreisförmig angelegt, erreichen Sie weiteren Räume dieser 4 Zimmerwohnung. Blickfang garantiert im Eck-Wohnzimmer der große formschöne Kachelofen, der in den Wintermonaten eine wohlig warme Wärme in diesen Wohnraum zaubert. Im Sommer hilft Ihnen die installierte Klimaanlage im Wohnzimmer einen kühlen Kopf zu bewahren. Eine tolle Wohnung in bestens angebundener Lage!

#### **Kosten:**

Miete brutto: € 2.490,00 inkl. BK und USt.

Gesamtbelaistung ohne Heizung und Strom

Kaution: € 7.470,00

#### **Infrastruktur:**

Die optimale Lage für die Dinge des täglichen Bedarfs im 1. Bezirk. Den Stephansplatz und die Einkaufsstraße Wipplinger Straße direkt vor der Haustür für die Dinge des täglichen Bedarfs und die Kulinarik, der Donaukanal für sportliche Aktivitäten oder einfach zum Entspannen. Beste Anbindung an das Öffentliche Verkehrsnetz U1 Stephansplatz, U2 Schottentor sowie U4 Schottenring sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Historikliebhaber haben in unmittelbarer Nähe die Katholische Kirche St. Ruprecht.

**Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr DI Constantin Mayer gerne unter [+43 670 1978445](tel:+436701978445) oder [cm@neutorreal.at](mailto:cm@neutorreal.at) zur Verfügung.**

**Die Neutor Real GmbH weist auf ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis zum Auftraggeber hin. Irrtum vorbehalten.**

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmauers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap