

**LICHTDURCHFLUTETE STILRARITÄT | 4 ZIMMER ALTBAU  
| NÄHE STEPHANSPLATZ**



**Objektnummer: 4898**

**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:	125,43 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	125,43 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 107,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,62
Gesamtmiete	2.950,01 €
Kaltmiete (netto)	2.377,71 €
Kaltmiete	2.681,82 €
Betriebskosten:	270,75 €
USt.:	268,19 €
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







 Neutor  
Real Vertrieb



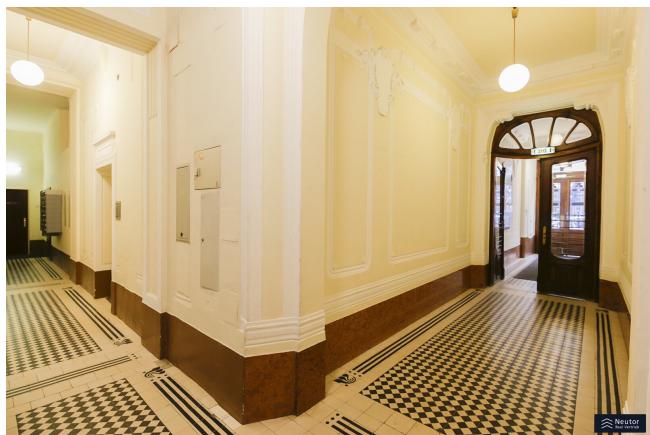
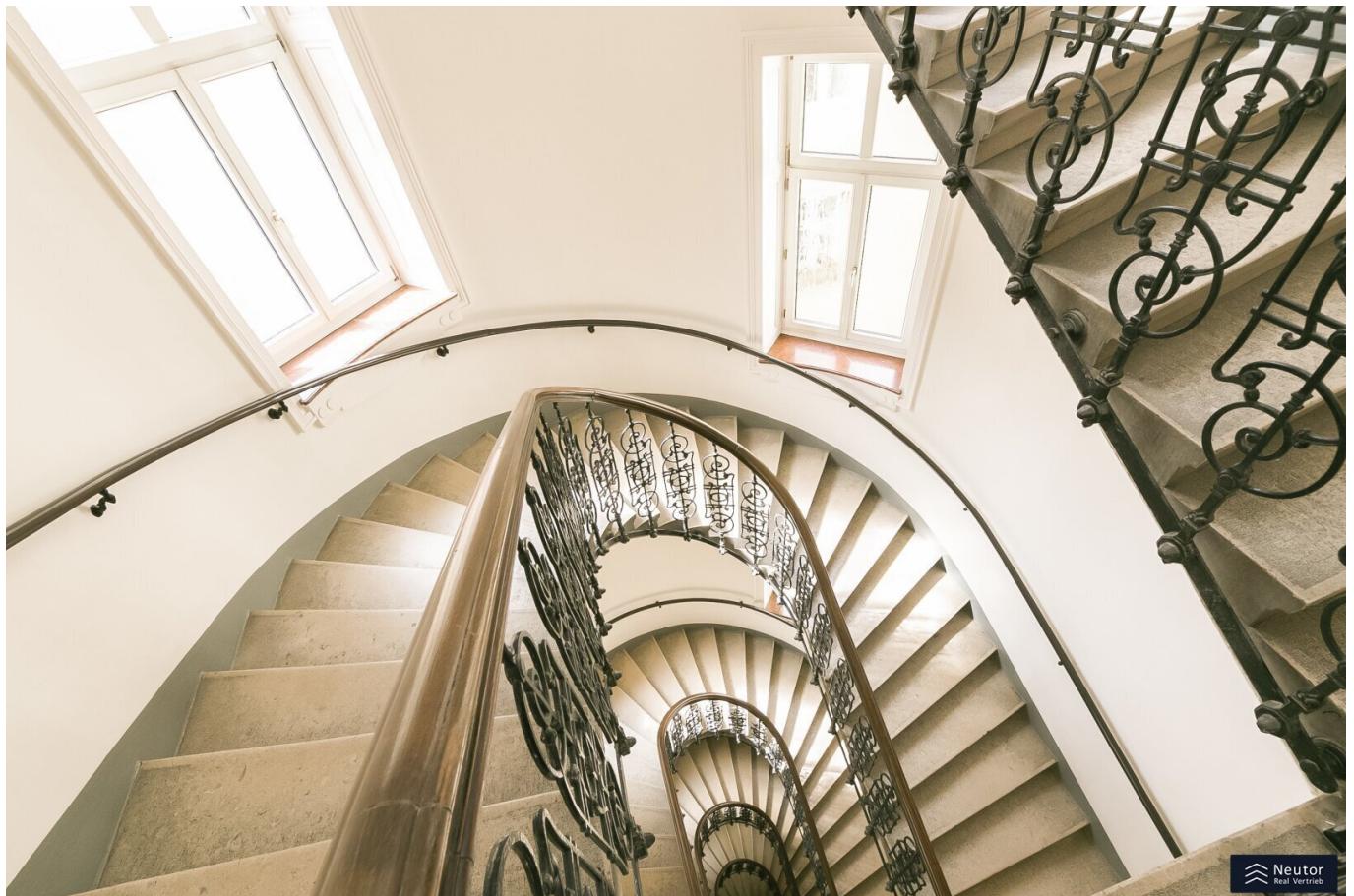
 Neutor  
Real Vertrieb



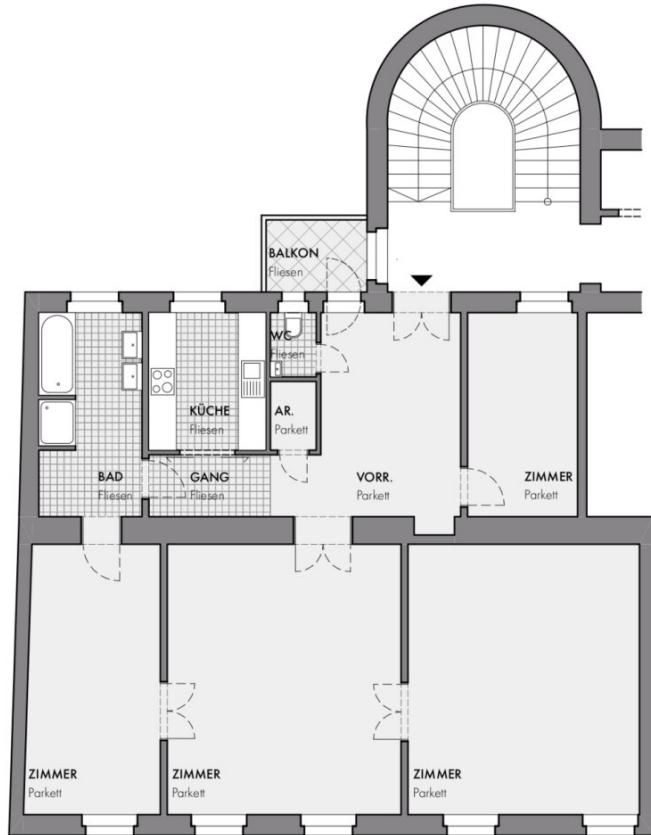
 Neutor  
Real Vertrieb







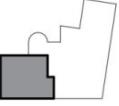




AUSRICHTUNG



POSITION



NUTZFLÄCHE ca.: 125,0 m<sup>2</sup>

MAßSTAB:



# Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine schön sanierte 3,5-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. 125,43 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3,5

Balkon: ja

Abstellraum: 1

Bad: 1 mit Walk-In Dusche und Badewanne

WC: 1 separat

Küche: ja, voll ausgestattet

Deckenleuchten: ja

Kassettentüren: ja

Waschmaschinenanschluss: ja

Stockwerk: 3. 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 3. Regelgeschoss, von welchem aus Sie nur mehr wenige Schritte von der großzügigen 3,5-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 unkompliziert auf den Balkon, welcher in den himmlisch ruhigen Innenhof gerichtet wurde. Ebenso erreichen Sie das separate WC sowie 4 weitere Zimmer, welche sehr großzügig angelegt wurden und tagsüber mit viel Licht punkten können. Die Einbauküche wurde separat angelegt und lädt förmlich zum Kochen ein. Diese wurde mit Marken-Geräten ausgestattet und kann ebenso mit einem Fenster überzeugen. Das Badezimmer wurde dahinter angelegt und bietet eine edle Walk-In Dusche und eine großzügige Badewanne, welche einen entspannten Abend garantiert. Zusätzlich kann das Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Waschmaschinenanschluss sowie mit einem Fenster punkten. Vom Badezimmer aus erreichen Sie eines der 4 Zimmer, wodurch es zu einem en-Suite Badezimmer wird. Eine tolle Wohnung in bestens angebundener Lage!

#### **Kosten:**

Miete brutto: € 2.950,00 inkl. BK und USt.

Gesamtbelastung ohne Heizung und Strom

Kaution: € 8.850,00

#### **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.

**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