

## **2-Zimmer-Wohnung nahe Börse mit Ausblick & Fitnessraum**



**Objektnummer: 6268/204**

**Eine Immobilie von ImmoLöwin GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien, Innere Stadt
<b>Baujahr:</b>	1890
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	69,67 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 147,10 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 5,56
<b>Gesamtmiete</b>	1.990,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.809,80 €
<b>Kaltmiete</b>	1.973,62 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,30 €
<b>USt.:</b>	16,38 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Elena Iakovleva**

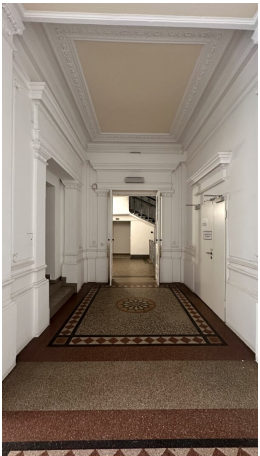
ImmoLöwin GmbH  
Haaderstraße 42  
2103 Langenzersdorf







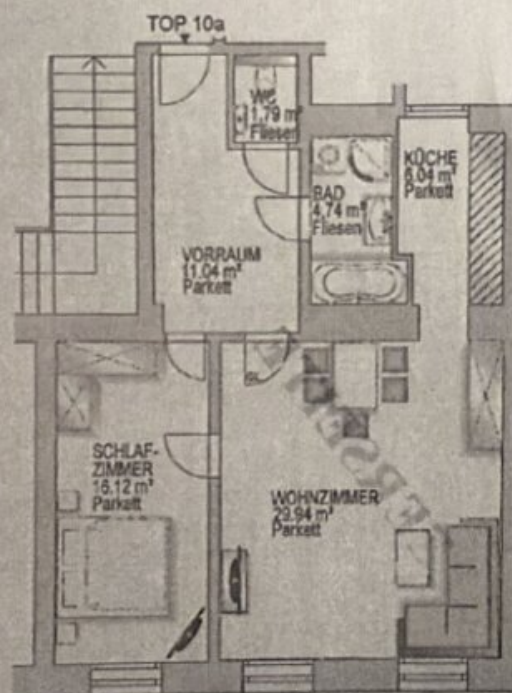








1010 Wien, MARIA THERESIENSTR. 24



Im Plan dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen ausschließlich zur  
Beschreibung und sind nicht Gegenstand des Verkaufs!

TOP 10a 5. Stock

WNFL.: 69,67 m²

NOV. 2010

M 1:100

**conwert**  
Immobilien Gruppe



## Objektbeschreibung

In fünf Minuten zu Fuß von der Alten Börse und in fünfzehn Minuten vom Stephansdom befindet sich dieses schöne historische Gebäude aus dem Jahr 1880. Im Jahr 2010 wurden zusätzliche Stockwerke ausgebaut. Genau auf diesem neuen fünften Stockwerk liegt diese wunderbare Wohnung. Die Fenster sind zur Rossauer Kaserne ausgerichtet, und bei gutem Wetter können Sie vom Fenster aus problemlos den wunderschönen Kahlenberg sehen.

Wenn Sie das Haus verlassen, erreichen Sie in nur fünf Minuten auch den Donaukanal, wo Sie angenehme Spaziergänge oder morgendliche und abendliche Joggingrunden machen können – oder gemütlich in einem Café mit Blick auf den Kanal sitzen können. Zusätzlich steht den Bewohnern des Hauses ein moderner Fitnessraum zur Verfügung.

Die Raumaufteilung ist sehr praktisch gestaltet. Vom großzügigen Vorraum mit 11 m<sup>2</sup> gelangen Sie in das rund 30 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer, das einen direkten Zugang zur 6 m<sup>2</sup> großen Küche bietet. Vom Vorraum ist außerdem das 16 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer erreichbar, das zusätzlich über eine Verbindungstür mit dem Wohnzimmer verbunden ist.

Ein separates WC sowie ein Badezimmer mit 4,7 m<sup>2</sup>, ausgestattet mit Badewanne und Dusche, sowie einer Waschmaschine, vervollständigen den Grundriss.

Das Haus befindet sich in ausgezeichnetem Zustand. Im Erdgeschoss stehen den Bewohnern ein vollständig ausgestatteter Fitnessraum sowie ein gepflegter, ruhiger Innenhof zur Verfügung.

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 <1.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap