

**INNENSTÄDTISCH - Exquisites Wohnen mit Flair im  
Zentrum Wiens - RUDOLFSPLATZ - 3,5-4-Zimmer  
klassische Wiener-Altbau-Wohnung - ERSTBEZUG nach  
Renovierung !!**



**Objektnummer: 31**

**Eine Immobilie von Anker Immobilien Ges. m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rudolfsplatz
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1861
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	117,10 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	117,10 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 124,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,04
Gesamtmiete	2.999,28 €
Kaltmiete (netto)	2.450,00 €
Kaltmiete	2.726,62 €
Betriebskosten:	220,11 €
USt.:	272,66 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

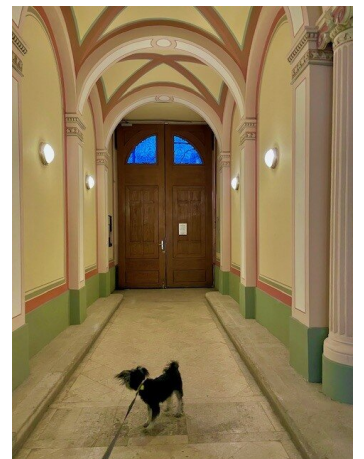
## Ihr Ansprechpartner



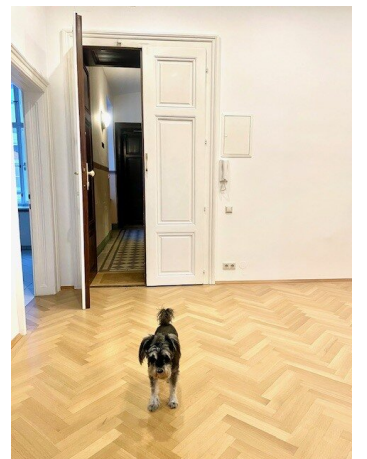
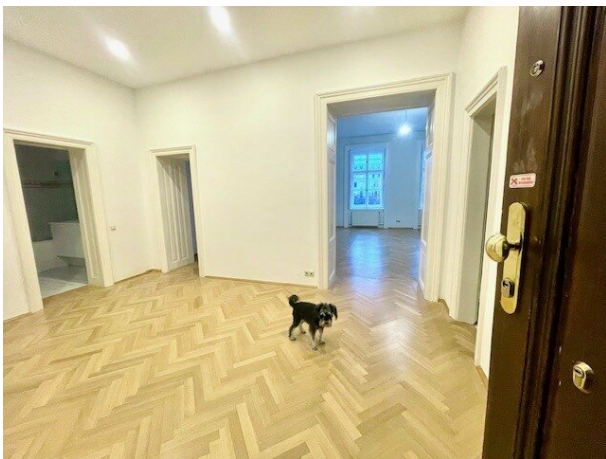
Katharina Stöger

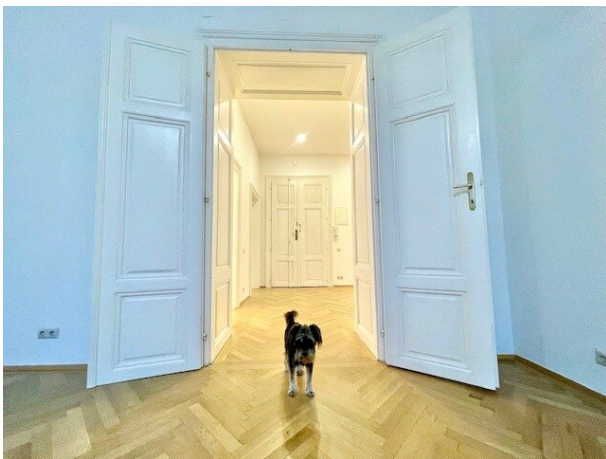






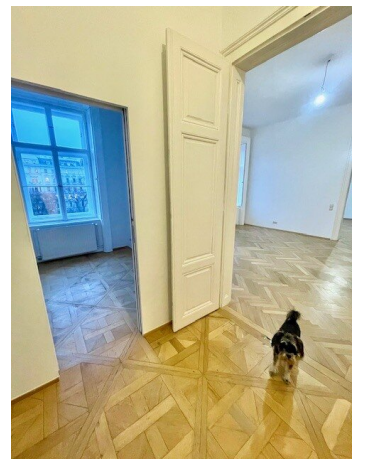
















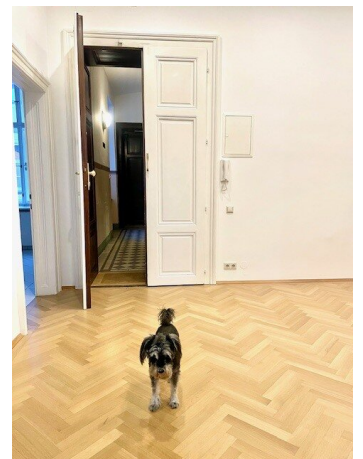






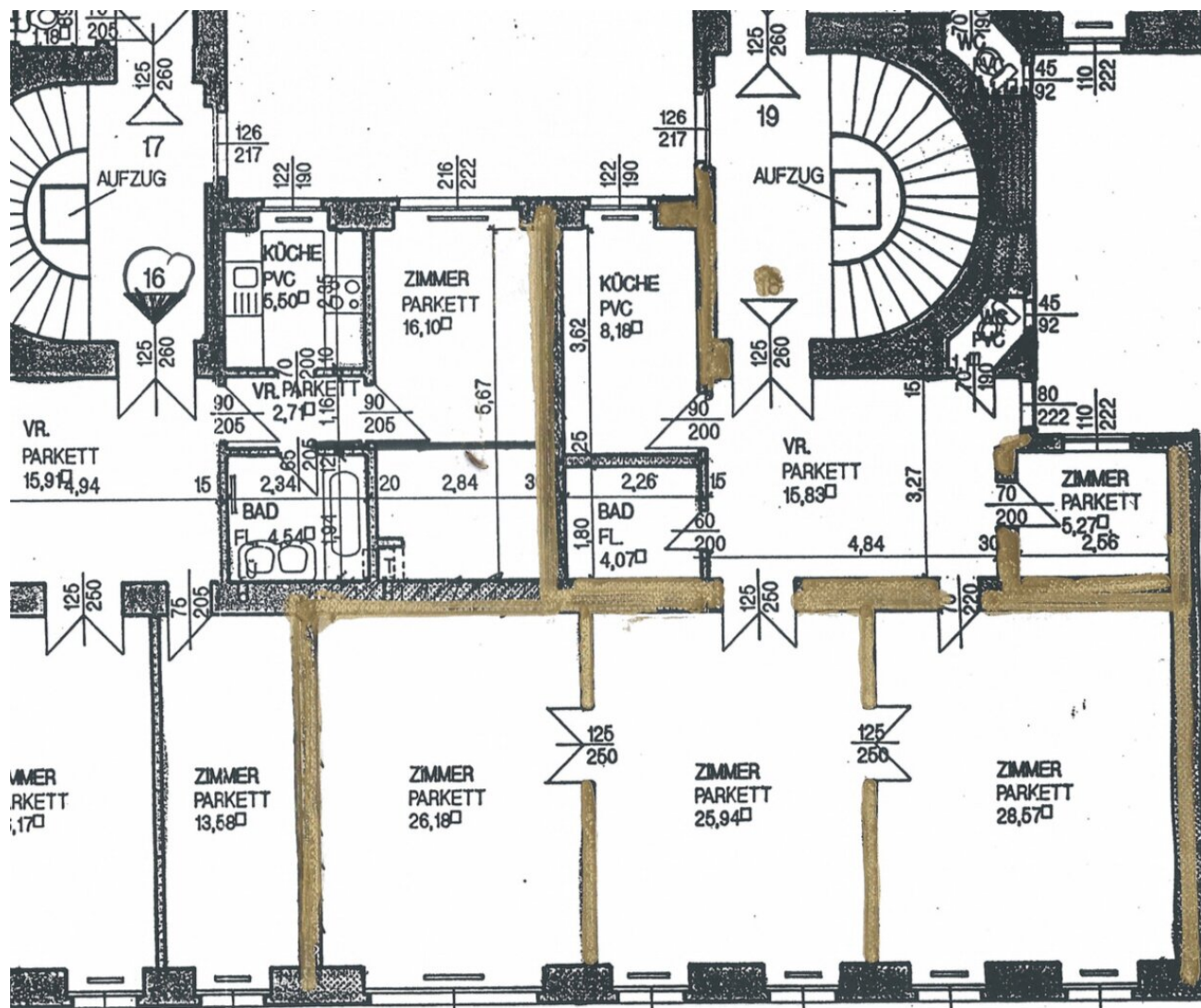






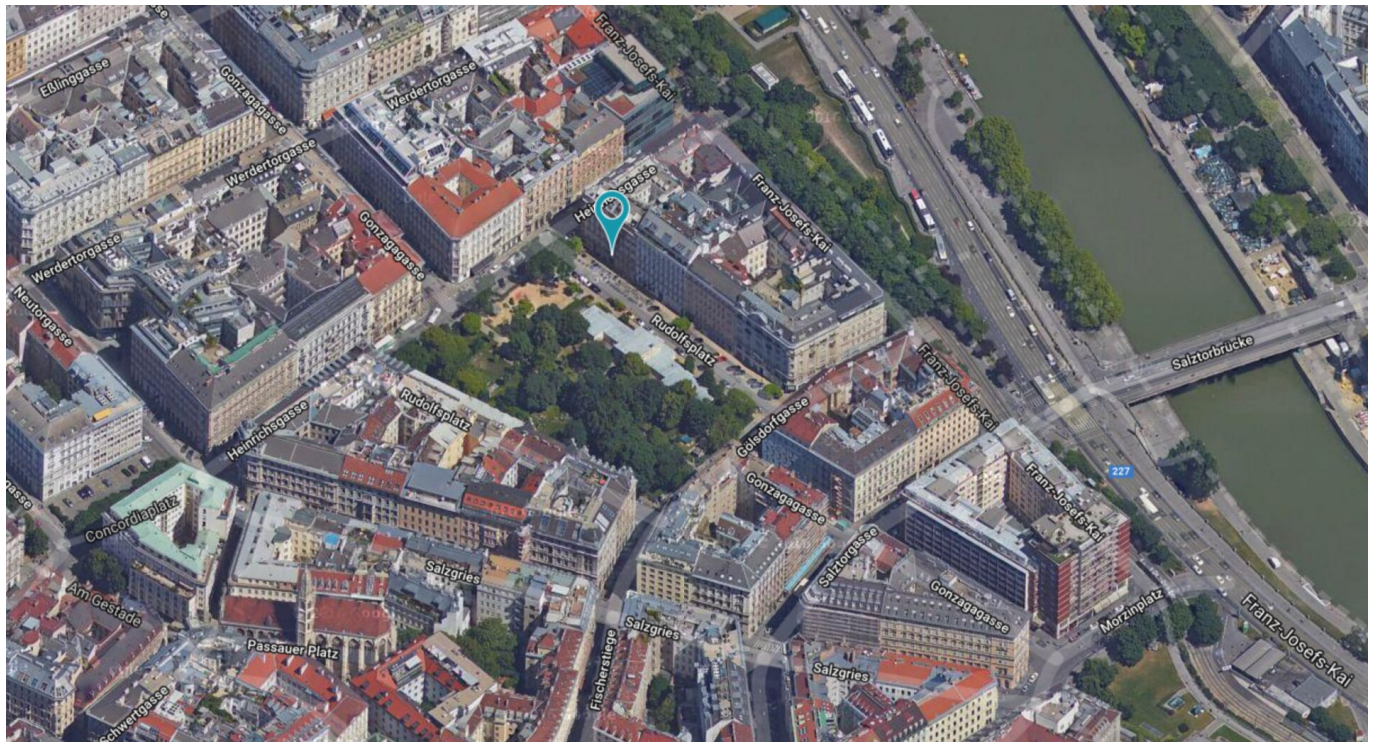












## Objektbeschreibung

**INNENSTÄDTISCH - Exquisites Wohnen mit Flair im Zentrum Wiens - RUDOLFSPLATZ - 3,5-4-Zimmer klassische Wiener-Altbau-Wohnung - ERSTBEZUG nach Renovierung !**

***Rudolfsplatz ist einer der besten, begehrtesten und repräsentativsten Adressen in Wien!  
Beste Wohnadresse auf hohem Niveau & entsprechende Prestige-Lage!***

Diese exquisite **3,5-4-Zimmer Wohnung**, mit ca. **117 m<sup>2</sup> WNFI - ERSTBEZUG nach RENOVIERUNG** - befindet sich in einem Gründerzeithause (erbaut 1861) mit stilvollem Entree? im 3.OG, selbstverständlich mit Lift erreichbar - und besteht aus **folgenden Räumlichkeiten:**

- einem großzügigen und zentralen Eingangs-Bereich / Vorzimmer mit Tageslicht-Fenstern,
- Bad mit Fenster, 2 Handwaschbecken mit Unterschrank, beleuchteten Spiegel-Wand, Badewanne mit Duschtrennwand- **NEU !**
- sep. Gäste-WC mit Handwaschbecken und kl. Fenster;
- weiteres Bad mit WC, großzügige Dusche, Handwaschbecken mit Unterschrank und beleuchtetes Spiegel-Wand, Waschmaschine - **NEU!**
- Wohnzimmer-Salon,
- Schlafzimmer-Salon,
- weitere Zimmern (eventuell für Home-Office, Kinder- oder Gäste-Zimmern),
- Küche mit Tageslicht-Fenster - inkl. aller Einbaugeräte- **NEU!**

**EXZELLENT** klassische Altbauarchitektur - weiße Flügeltüren, hohe Räume, Altwiener Parkett - mit einer anspruchsvollen, hochwertigen Sanierung!



Alle Wohnräume sind ausgestattet mit hochwertigen Parkettholzböden und haben großzügige Fensterelemente, die diese mit Licht durchfluten. **NEUE BÄDER, NEUE KÜCHE** und separates WC sind mit hochwertigen Fliesen ausgestattet; Alle Leitungen wurden nach dem letzten technischen Stand hergestellt und überprüft !

Dieser Standort bietet nicht nur zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sondern auch eine Versorgung mit den wichtigsten Dienstleistungen, Apotheken, Ärzten, Rechtsanwälten, etc... öffentliche Verkehrsmittel, wie U-Bahn, Bus, Straßenbahn, City-Liner sind ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Sehr gute Zentrums Lage zeichnet sich aus, u.a. durch: malerisches Flair mit vielen Bäumen, Gourmet- Gastronomie, etc... die eine gewisse Gemütlichkeit ausstrahlen. Das hohe kulturelle Angebot des 1. Bezirkes - Oper, Theater, Museen, Galerien, Sehenswürdigkeiten und andere kulturelle Institutionen - ergänzen diese außerordentliche Standortqualität!

Bitte, bedenken Sie, dass nur eine ausführliche Innen- und Außenbesichtigung Ihnen einen umfassenden Eindruck zu unserem Angebot vermitteln kann... **Besichtigungen sind jederzeit möglich, auch am Wochenende mit vorherigen Terminvereinbarung mit Frau Katharina Stöger unter der Tel.Nr.: +43 664 3009595.**

***Alle unsere Angaben sind ohne Gewähr und beruhen ausschließlich auf Informationen des Verkäufers/Eigentümers. Diesbezüglich übernehmen wir keine Haftung und keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Es besteht kein Nahverhältnis zum Abgeber. Weiters wird festgehalten, dass die FA: ANKER-IMMOBILIEN, aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauches als Doppelmakler tätig ist. Der Anspruch auf das Makler-Vermittlungs- Honorar entsteht bei Willensübereinkunft. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet!***

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <250m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap