

**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 ²
Nutzfläche:	117,10 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 124,00 kWh / m ² * 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:	

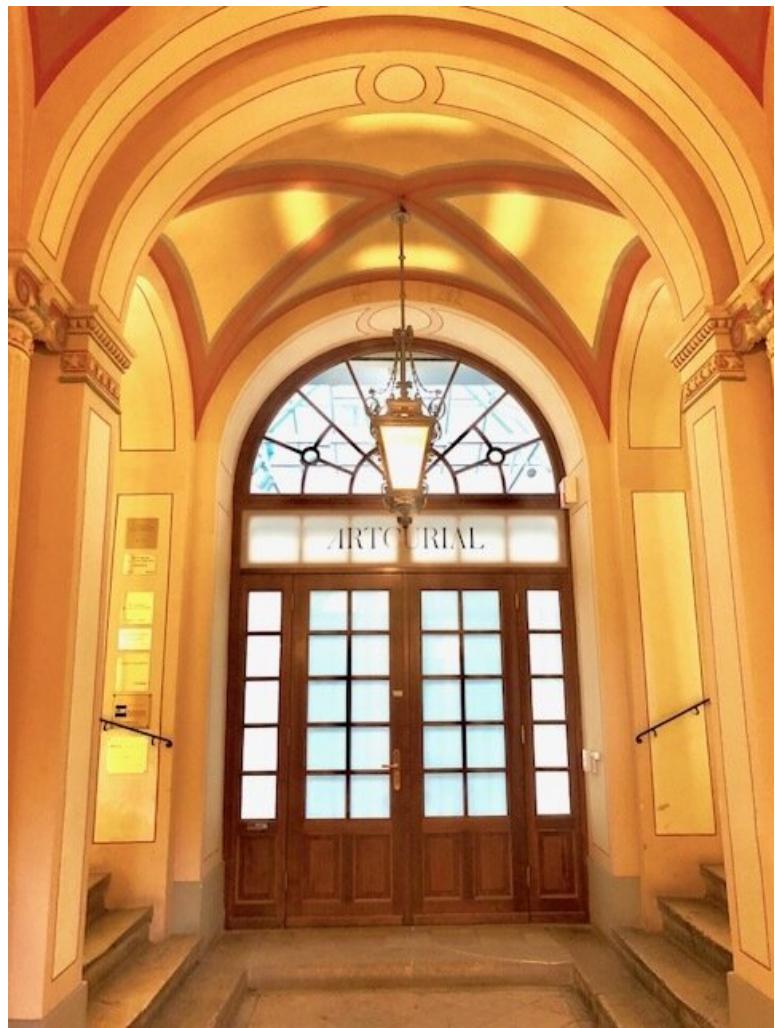
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

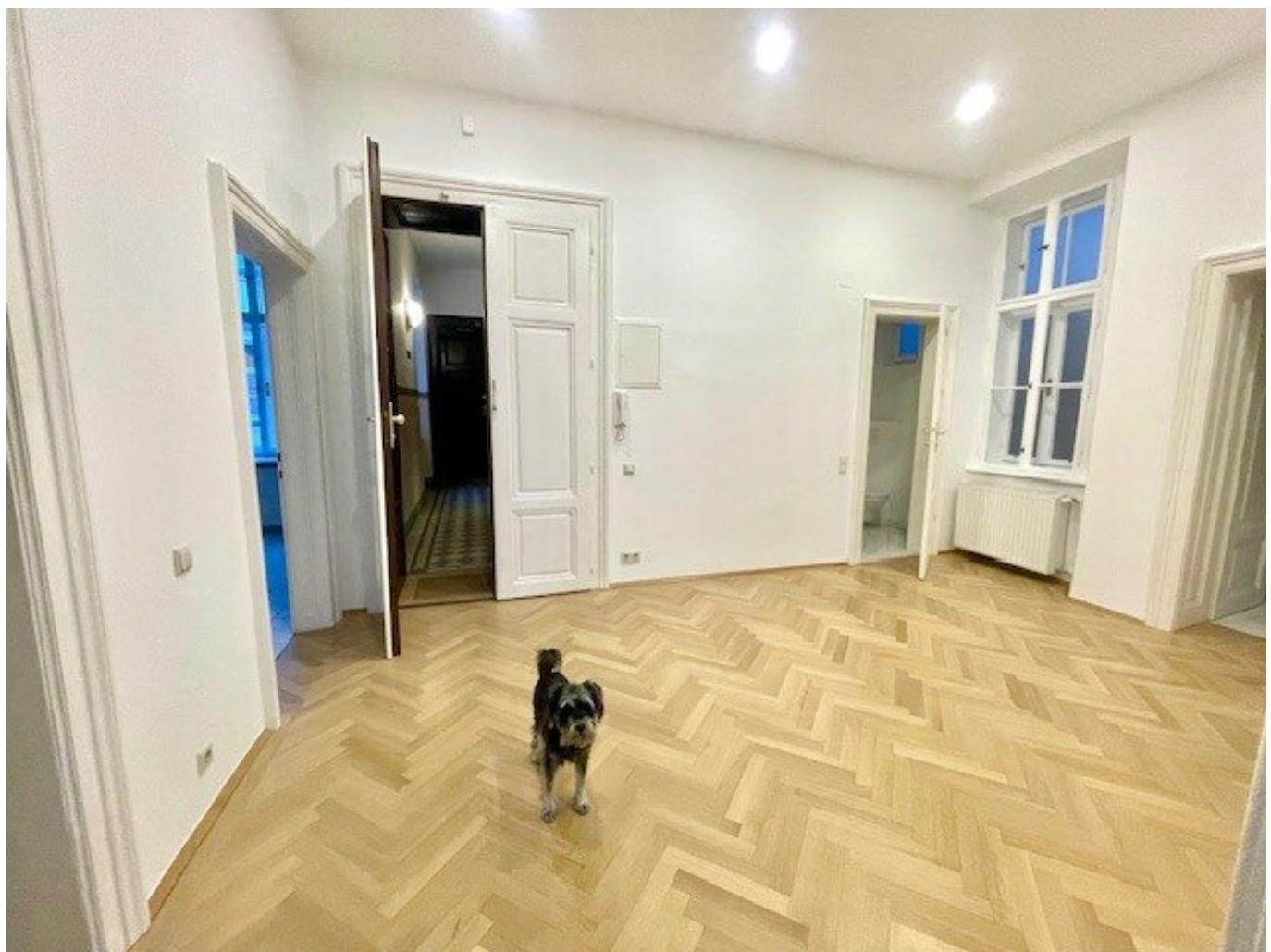
Ihr Ansprechpartner



Katharina Stöger













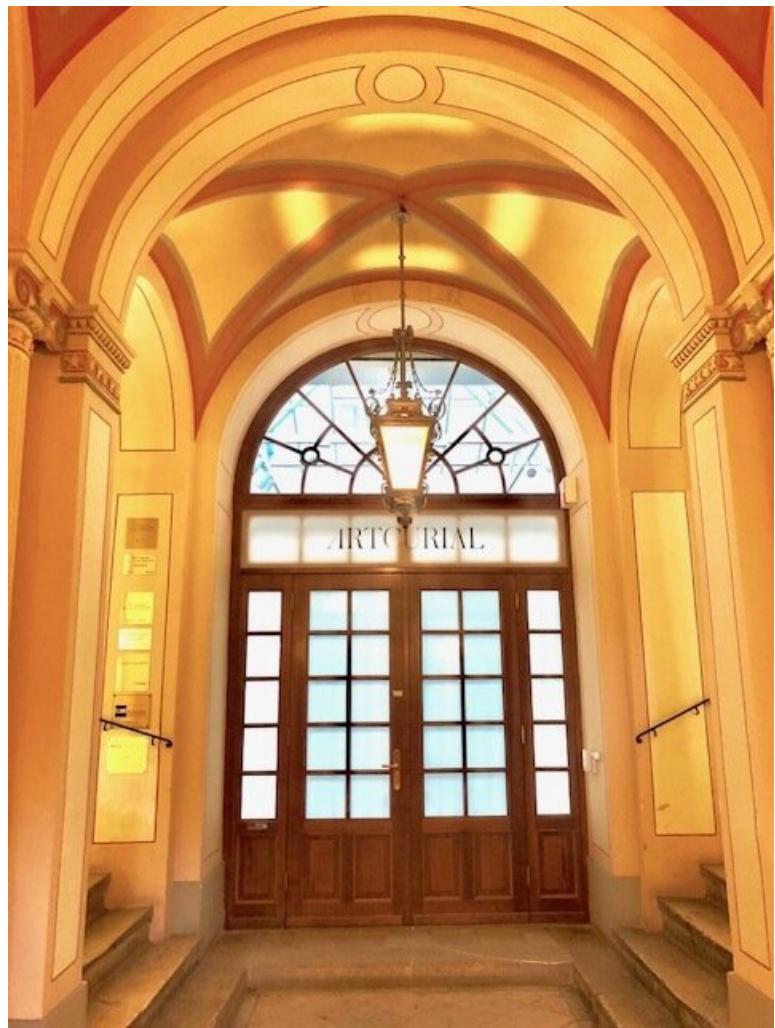


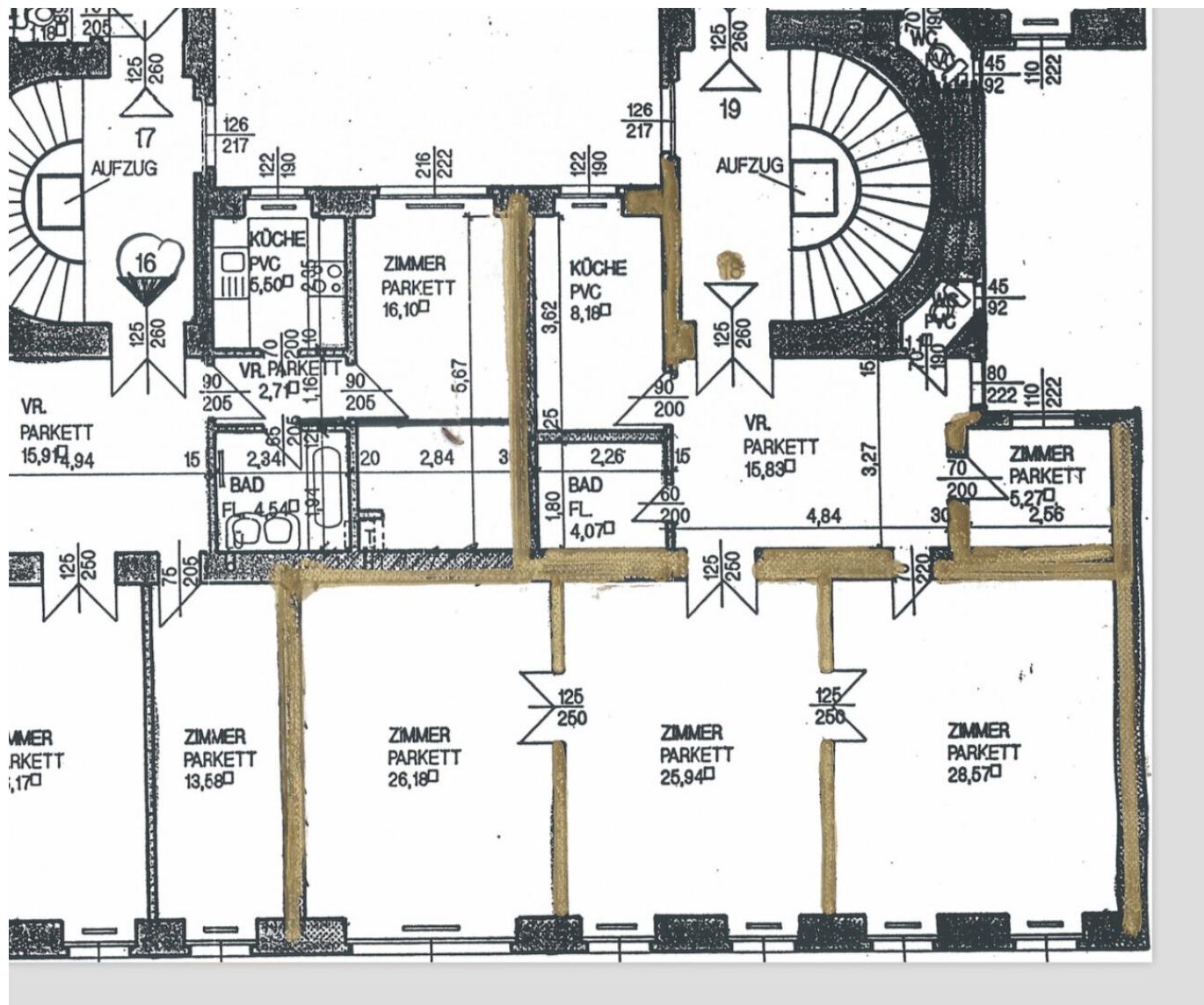




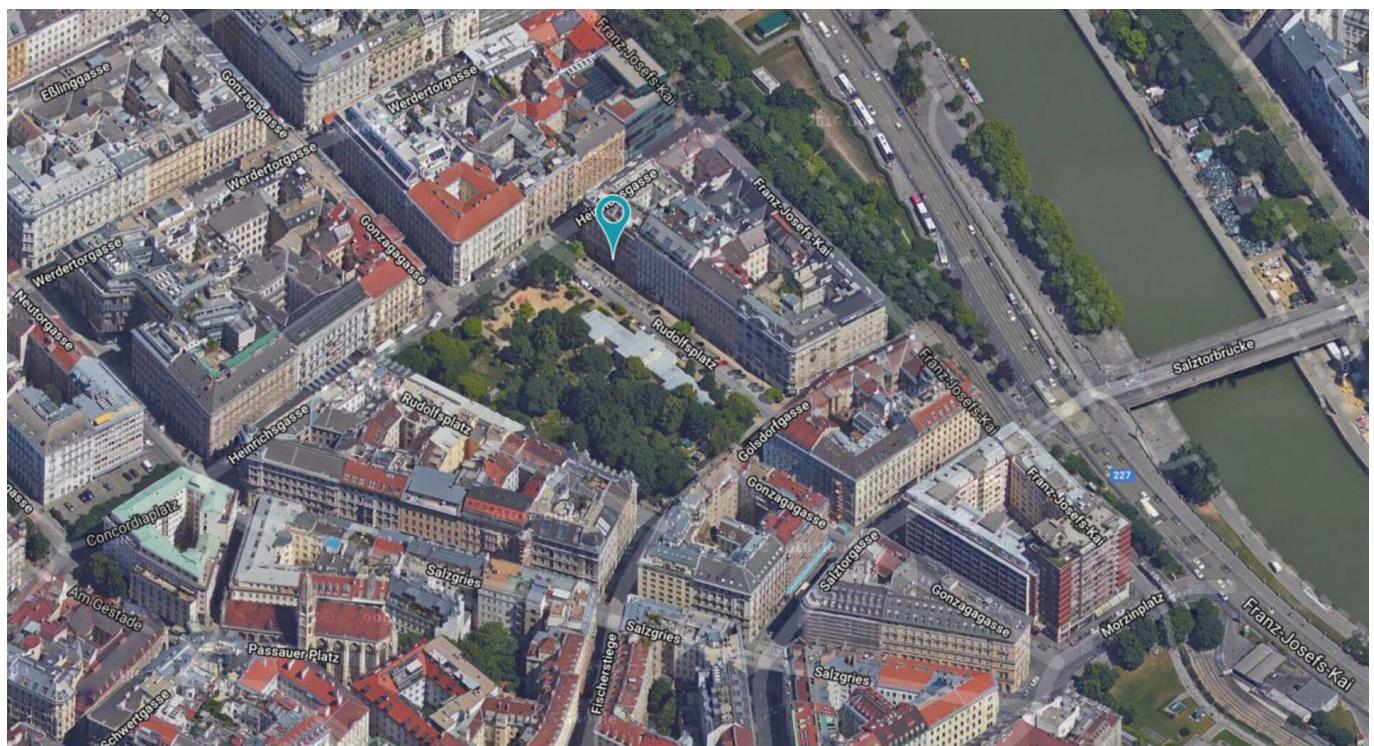












Objektbeschreibung

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 hohen Niveau & entsprechende Prestige-Lage!**

Diese exquisite **3,5-4-Zimmer Wohnung**, mit ca. **117 m² 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;
- weiters Bad mit WC, großzügige Dusche, Handwaschbecken mit Unterschrank und beleuchtetes Spiegel-Wand, Waschmaschine - **NEU**!
- Wohnzimmer-Salon,
- Schafzimmer-Salon,
- weitere Zimmern (eventuell für Home-Office, Kinder- oder Gäste-Zimmern),
- Küche mit Tageslicht-Fenster - inkl. aller Einbaugeräte- **NEU**!

EXZELLENTE 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 Verkehrsmitteln, wie U-Bahn, Bus, Straßenbahn, City-Liner sind ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Sehr gute Zentrumslage 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