

**INNENSTÄDTISCH - Exquisites Wohnen mit Flair im
Zentrum Wiens - RUDOLFSPLATZ - 2-Zimmer klassische
Wiener-Altbau-Wohnung - ERSTBEZUG nach Renovierung
!!**



Objektnummer: 36

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rudolfsplatz
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1850
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	86,24 m ²
Nutzfläche:	86,24 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 124,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,04
Gesamtmiete	2.077,96 €
Kaltmiete (netto)	1.724,80 €
Kaltmiete	1.889,05 €
Betriebskosten:	150,06 €
USt.:	188,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

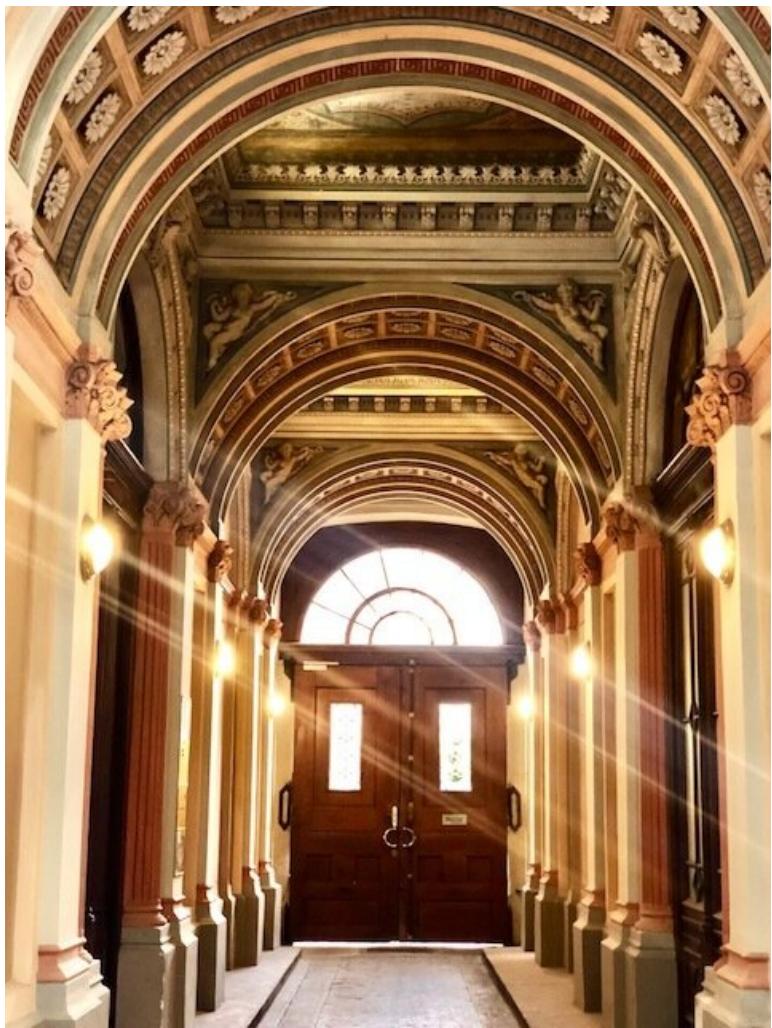
Ihr Ansprechpartner



Katharina Stöger















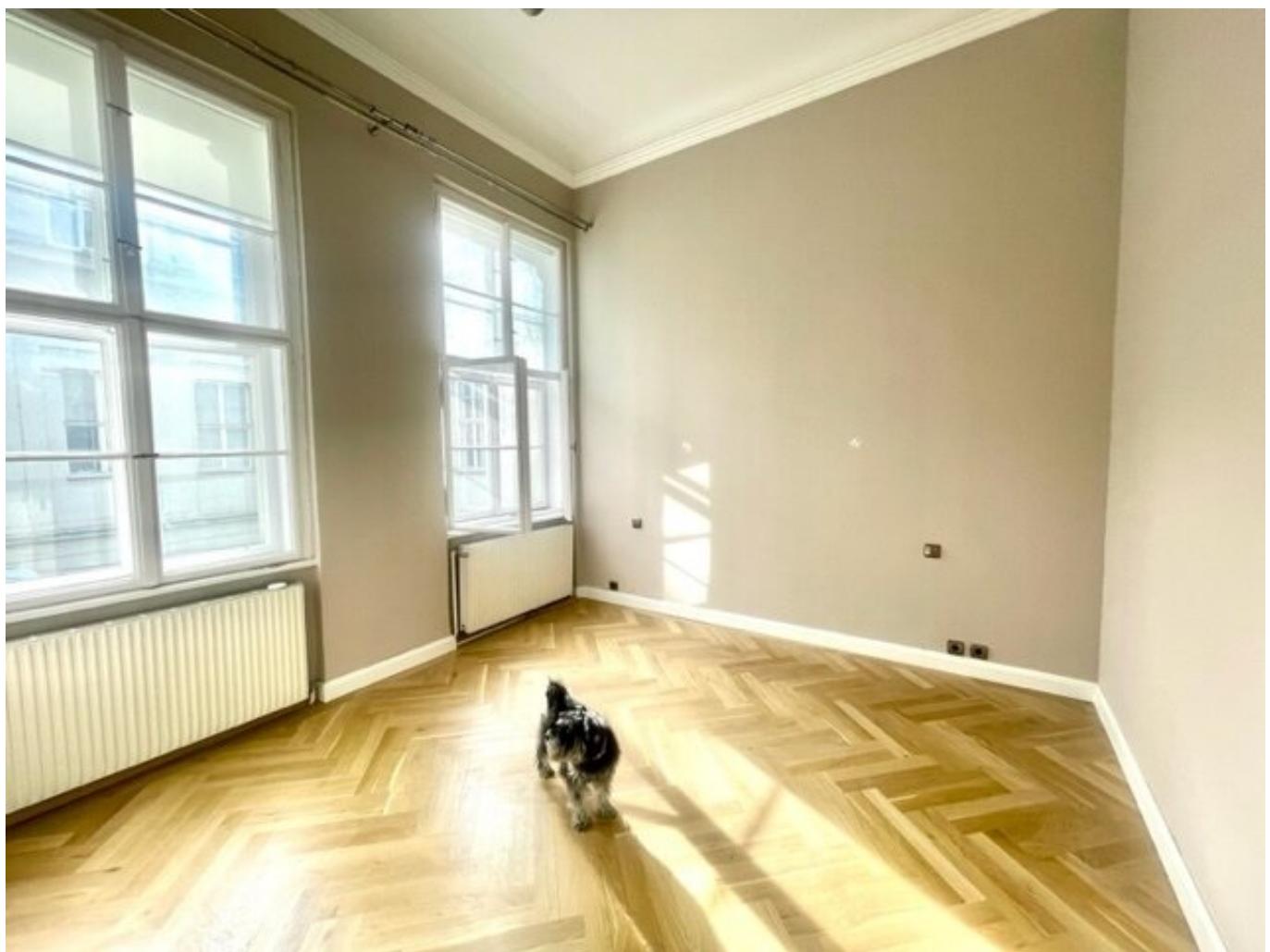






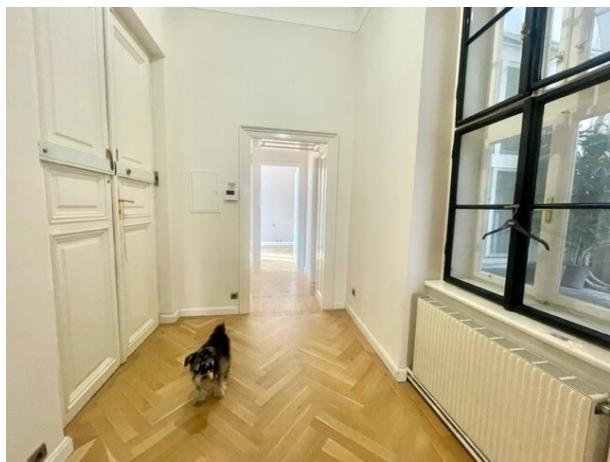






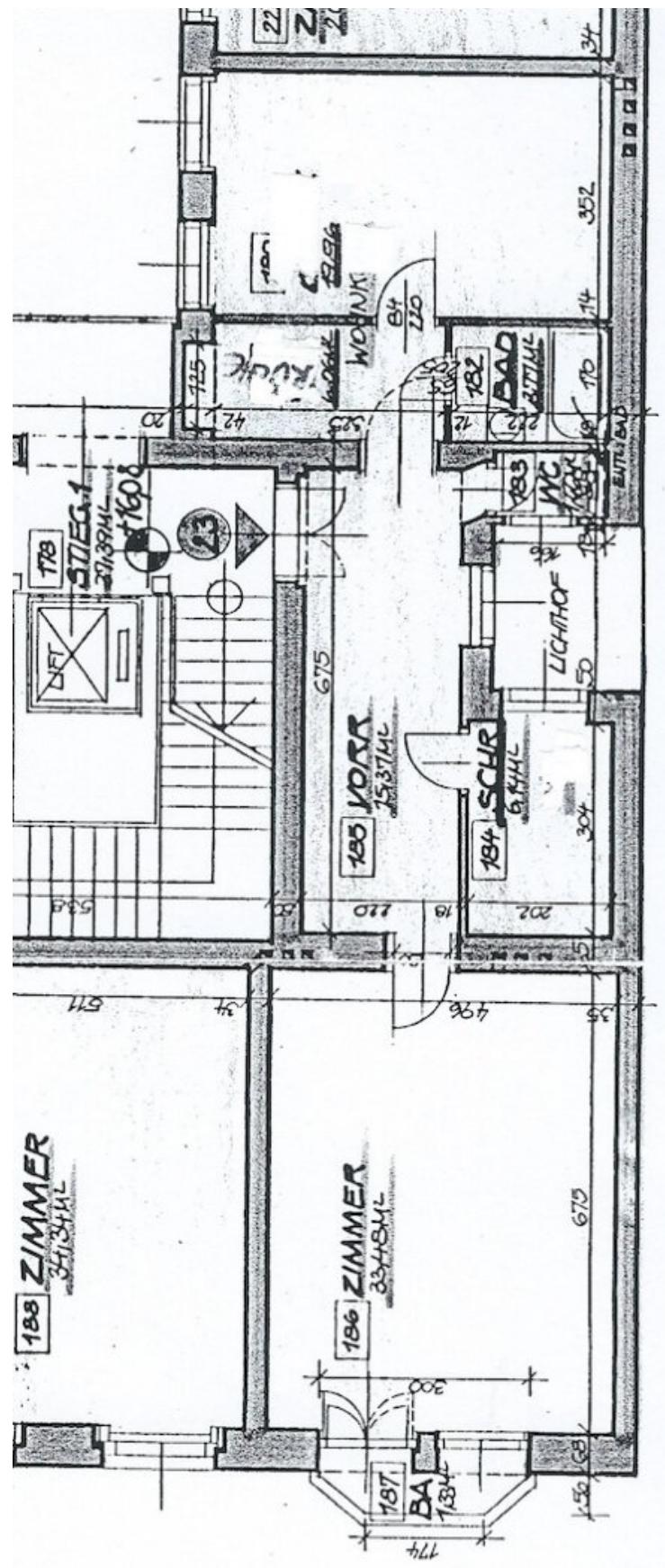




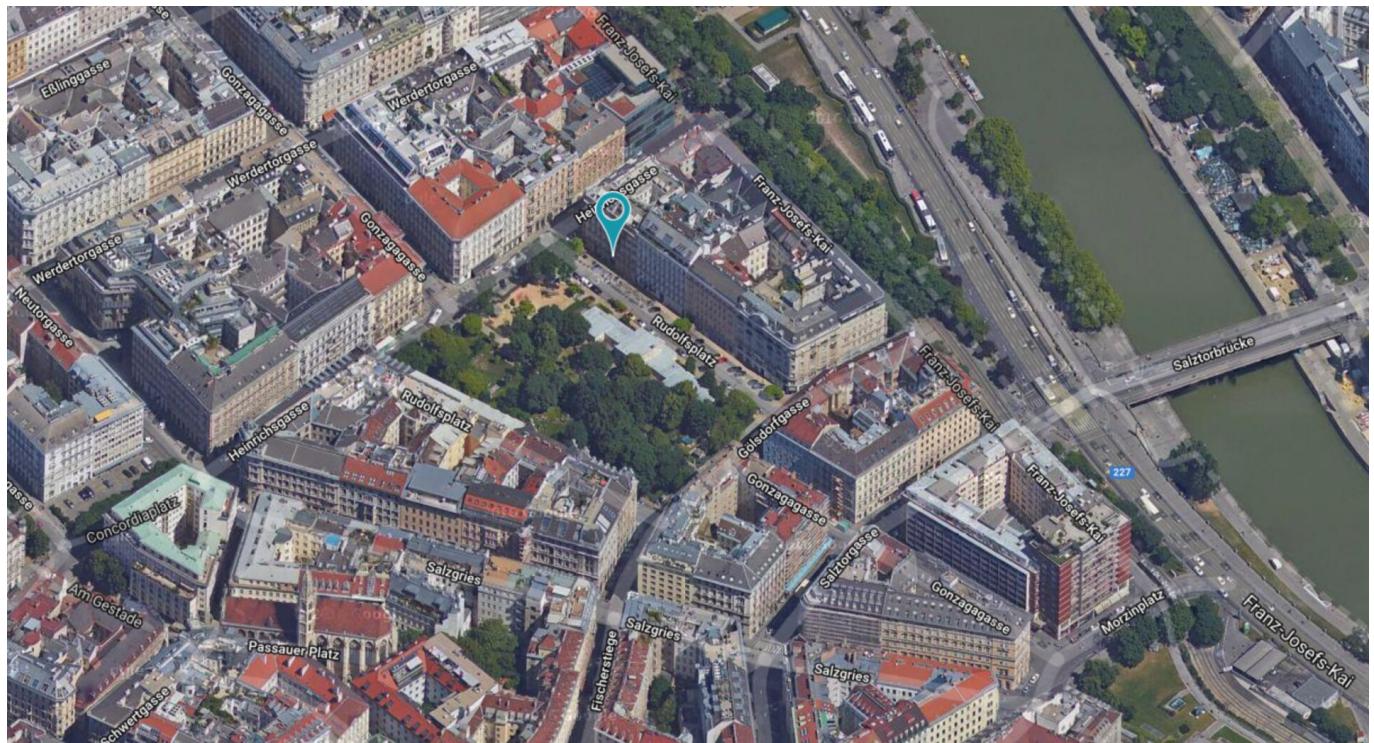












Objektbeschreibung

INNENSTÄDTISCH - Exquisites Wohnen mit Flair im Zentrum Wiens - RUDOLFSPLATZ - 2-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!

Majestätische Wiener-Altbau-Wohnung, perfekt geeignet für Single- oder Pärchen!

Diese exzellente **2-Zimmer Wohnung**, mit ca. **87 m² WNFI - ERSTBEZUG nach RENOVIERUNG** - befindet sich in einem Gründerzeithause (erbaut 1850) mit stilvollem Entree? im 3.OG, selbstverständlich mit Lift erreichbar - und besteht aus **folgenden Räumlichkeiten:**

- zentralen, einladenden & großzügigen Eingangs-Bereich / Vorzimmer mit Tageslicht-Fenster;
- Abstellraum, der sich perfekt für ein kleines Schrankraum / Garderobe eignet;
- offene Einbau-Küche mit herrlichen Bar-Insel-Element und Tageslicht-Fenstern, inkl. alle Elektro-Geräte,
- großzugiger Salon - WohnZimmer mit kleinem romantischen Balkon - Blick Rudolfsplatz;
- ruhig gelegene großzügige Schlafzimmer - Salon;; Bad mit Fenster, Dusche, Handwaschbecken mit Unterschrank und WC;

Alle Räume sind ausgestattet mit hochwertigen Parkettholzböden und großzügige Fensterelemente, die diese mit Licht durchfluten. Eingangstüre sind mit Sicherheitsschloss ausgestattet. Alle Leitungen wurden nach dem letzten technischen Stand hergestellt und überprüft !

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. **NEUES BAD !** 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