

**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 <sup>2</sup>
Nutzfläche:	86,24 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 124,00 kWh / m <sup>2</sup> * 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:	

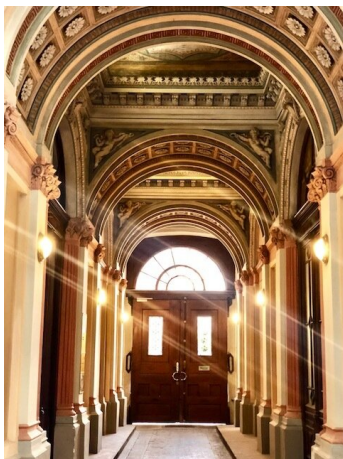
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Katharina Stöger**

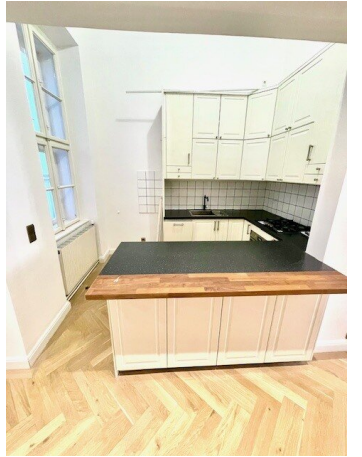






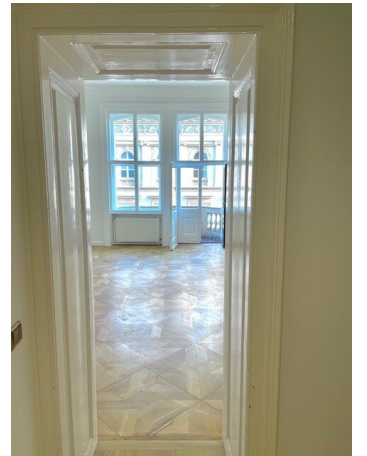


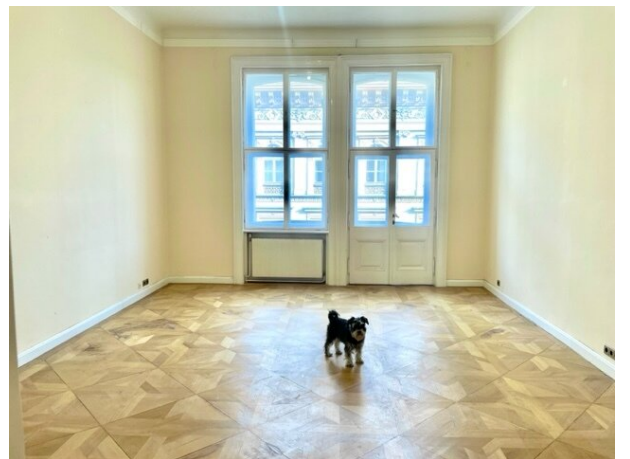
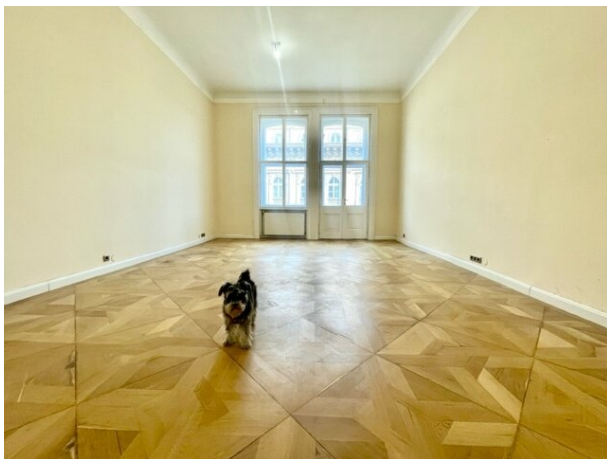


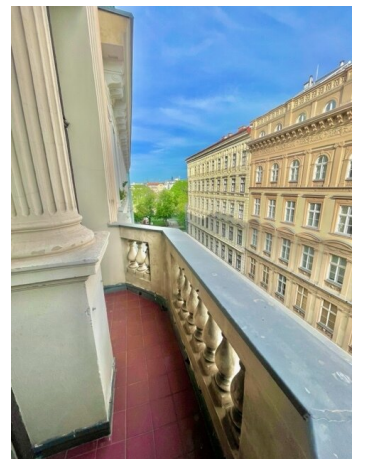




















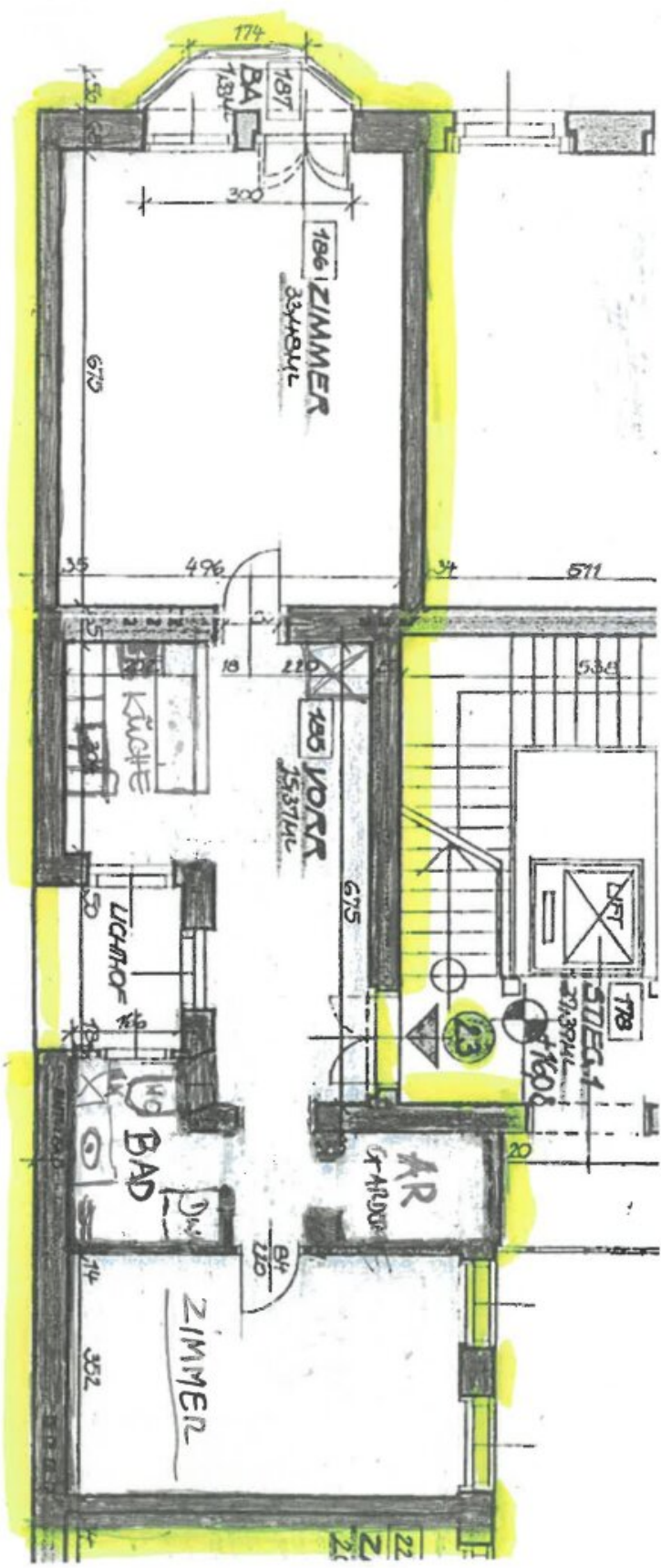
















## Objektbeschreibung

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

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

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

Diese exzellente **2-Zimmer Wohnung**, mit ca. **87 m<sup>2</sup> 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 Eingangsbereich / 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,
- großzügiger **1-Wohnzimmer Salon** mit kleinem romantischen Balkon - Blick Rudolfplatz;
- ruhig gelegene großzügige **1-Schlafzimmer** - Salon;
- **Bad mit WC**, Fenster, Dusche, Handwaschbecken mit Unterschrank (**NEU!**);

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 !

**EXZELLENT**e 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 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 beachten Sie, dass für die Anmietung ein Nettoeinkommen von mindestens dem 2,5-Fachen der Bruttomonatsmiete erforderlich ist (Sozialleistungen können nicht eingerechnet werden). Sollte das Einkommen nicht ausreichend hoch sein, besteht die Möglichkeit, einen entsprechenden Bürgen in den Mietvertrag aufzunehmen.**

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