

## Stilvolle 4-Zimmer-Wohnung im Herzen Wiens



**Objektnummer: 5561/2855**

**Eine Immobilie von Wohnkader GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	148,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	148,00 m²
<b>Gesamtfläche:</b>	148,00 m²
<b>Verkaufsfläche:</b>	148,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 114,70 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,19
<b>Gesamtmiete</b>	2.999,08 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.278,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.726,44 €
<b>Betriebskosten:</b>	355,20 €
<b>USt.:</b>	272,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

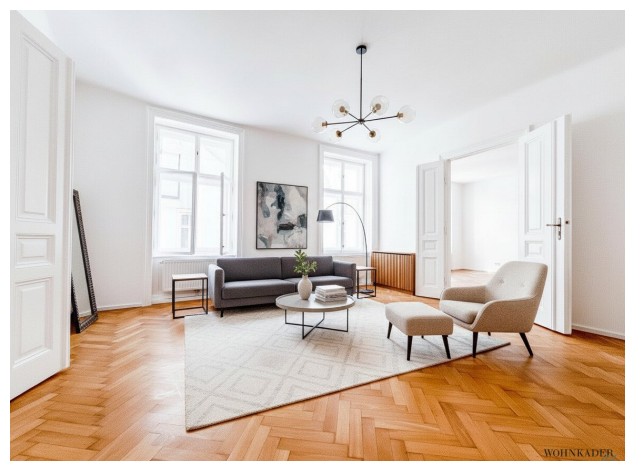
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Mariya Stazic**









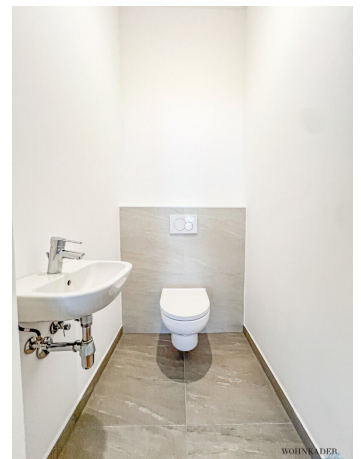




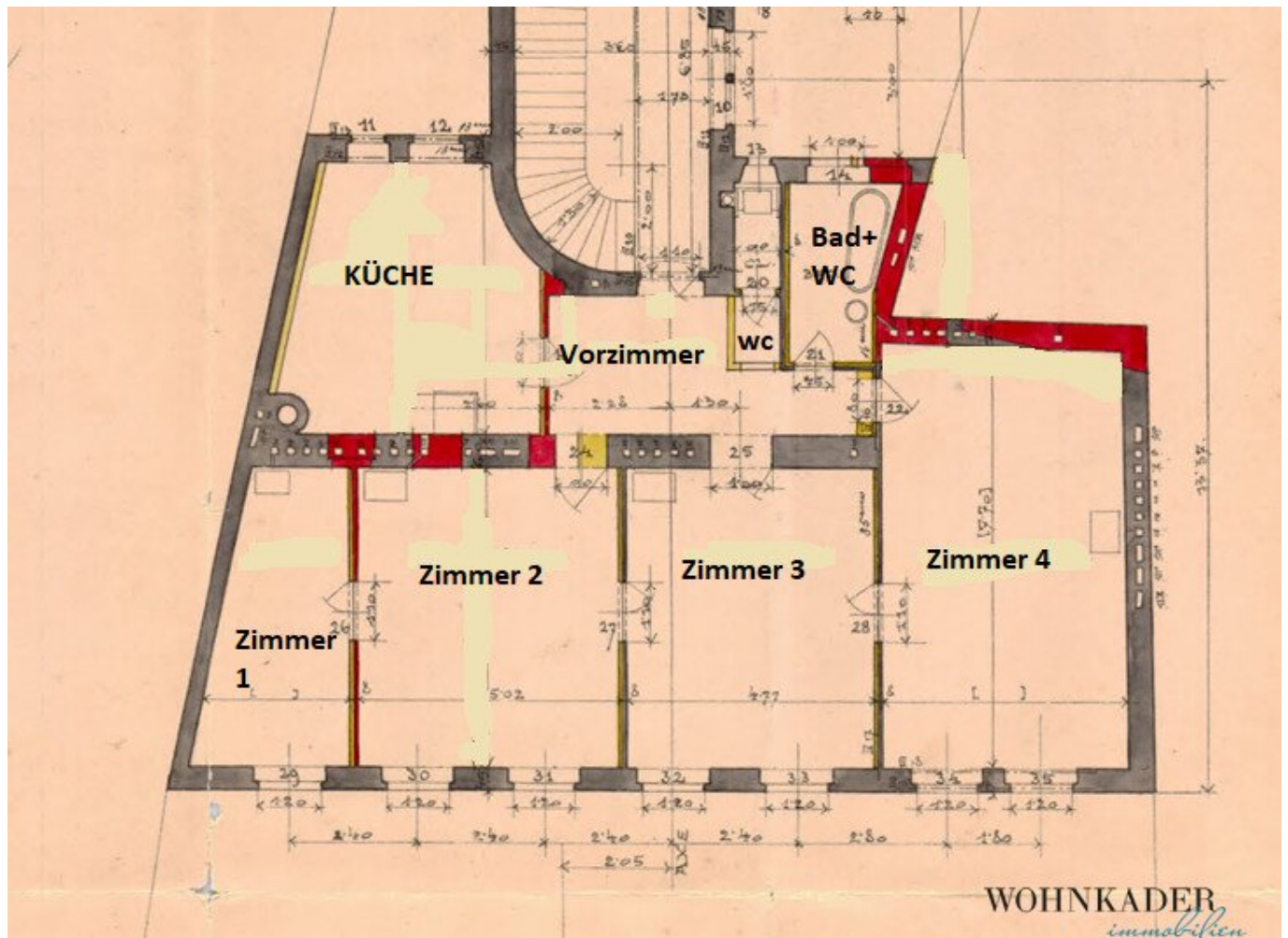












# Objektbeschreibung

## Stilvolle 4-Zimmer-Wohnung im Herzen Wiens – frisch saniert mit Charme

Diese großzügige Wohnung befindet sich im 5. Stock eines charmanten Hofhauses am Fleischmarkt. Dank Aufzug erreichen Sie die Wohnung bequem, lediglich ein halbes Stockwerk ist zu Fuß zurückzulegen – unkompliziert und schnell.

Die Wohnung wurde umfassend saniert und erstrahlt bis zum Einzug in neuem Glanz: Badezimmer und Küche werden aktuell fertiggestellt und präsentieren sich modern und hochwertig.

### Raumaufteilung:

Beim Betreten öffnet sich ein heller Vorraum, von dem aus sämtliche Zimmer und Nebenräume zentral begehbar sind.

- **Große Wohnküche:** Rechterhand befindet sich die großzügige Küche mit Platz für einen großen Esstisch oder sogar eine Kücheninsel. Die Planung läuft bereits – bei rechtzeitiger Entscheidung können individuelle Wünsche des künftigen Mieters noch berücksichtigt werden.
- **Zimmer:** Drei besonders großzügige Zimmer sowie ein viertes, etwas kleineres Zimmer bieten viel Raum für individuelle Wohnideen – ob als Schlafzimmer, Wohnzimmer, Büro oder Gästezimmer.
- **Badezimmer:** Modern und komfortabel mit Fenster, Dusche, Badewanne, Doppelwaschtisch und WC.
- **Zusatz:** Ein separates Gäste-WC mit Handwaschbecken rundet das Angebot ab.

Die Wohnung vereint großzügige Flächen mit hochwertiger Ausstattung und bietet durch ihre zentrale Lage am Fleischmarkt urbanes Wohnen auf hohem Niveau.

### Befristung 10 Jahre

**Kaution:** 10.000,00 €

### Mietaufstellung:

- **Nettomiete:** 2.278,00 €



- **Betriebskosten (netto): 448,44 €**
- **zuzüglich USt: 272,64 €**
- **Gesamtbelastung: 2.999,08 €**

---

### **Stylish 4-Room Apartment in the Heart of Vienna – Newly Renovated with Charm**

This spacious apartment is located on the 5th floor of a charming courtyard building on Fleischmarkt. Thanks to the elevator, the apartment is easily accessible – only half a flight of stairs needs to be taken on foot, making it quick and effortless.

The apartment has been completely renovated and will shine in new splendor by the time of handover: both the bathroom and kitchen are currently being completed and will present themselves in a modern and high-quality design.

#### **Layout:**

Upon entering, a bright hallway opens up, from which all rooms and ancillary spaces are centrally accessible.

**Spacious kitchen-living room:** On the right-hand side you'll find the large kitchen with enough room for a big dining table or even a kitchen island. Planning is already underway – if decided in time, individual wishes of the future tenant can still be taken into account.

**Rooms:** Three particularly spacious rooms as well as a fourth, slightly smaller room provide ample space for versatile living concepts – whether as bedrooms, living room, office, or guest room.

**Bathroom:** Modern and comfortable, featuring a window, shower, bathtub, double washbasin, and toilet.

**Additional:** A separate guest WC with hand basin completes the offer.

This apartment combines generous space with high-quality finishes and, thanks to its central Fleischmarkt location, offers urban living at its finest.

**Lease term:** 10 years

**Deposit:** € 10,000.00

**Rental Overview:**

- Net rent: € 2,278.00
- Operating costs (net): € 448.44
- plus VAT: € 272.64
- **Total monthly rent: € 2,999.08**

4-????????? ?????????? ? ?????? ?????? ???? – ?????? ?????????? ? ?????? ?????

????????????? ?????????? ?????????? ?? 5-? ?????? ?????????? ???? ?? ?????? ?? ?????? ??????????. ?????????? ?????? ?????????? ?????? ?????????? ?????????, ?????????????? ?????????? ?????? ????????? – ????????? ? ?????????.

????????? ?????????? ?????????? ?????????????? ? ? ?????????? ?????????????? ?????? ?????? ? ?????? ??????: ?????????? ?????????? ? ?????? ? ?????????????? ?????? ?????????????????? ? ?????? ?????????????????? ? ?????????????????? ? ???.

????????????????? ??????????????:

??? ?????? ?????????????????? ?????????? ??????????, ?? ?????????? ?????? ?????????? ?? ??? ?????????? ? ?????????????? ?????????????.

????????? ??????-?????????: ?????????? ?????????????????? ?????????????? ?????? ? ?????????? ??? ?????????? ?????????????? ?????? ??? ?????? ?????????????? ??????????. ?????????????? ??? ? ?????????? – ??? ?????????????????? ?????????? ?????????? ?????????????? ?????? ?????? ?????????? ?????????????????????? ?????????????.

?????????: ??? ?????????? ?????????????? ?????????? ? ??????????, ?????????? ?????????, ?????????? ?????? ?????????????????? ??? ?????????????????????? ?????? – ?????? ?? ?????????, ?????????, ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????.

????????? ??????????: ?????????????????? ? ?????????????? – ? ??????, ??????, ??????, ?????????? ?????????????? ? ?????????.



?????????????: ????????? ????????? ?????? ? ?????????????? ????????? ?????????????.

????????? ?????????? ? ???? ?????????, ????????? ?????????? ?????????? ? ?????????????? ??????????????  
?? ?????????????, ?????????????? ????????????? ?????? ?????? ?? ????????? ???????.

????? ??????: 10 ???

?????????: 10.000,00 €

????????? ?????????:

- ?????? ??????: 2.278.00 €
- ?????????????????? ????????? (?????): 448,44 €
- ????: 272,64 €

?????? ??????: 2.999,08 €

????????????????? ?????????????? ?????????????? ????????? ?? ?????????????? ????? ?  
????????????????????.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap