

Stilvolle 4-Zimmer-Wohnung im Herzen Wiens + absolute Ruhelage



Objektnummer: 5561/2871

Eine Immobilie von Wohnkader GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

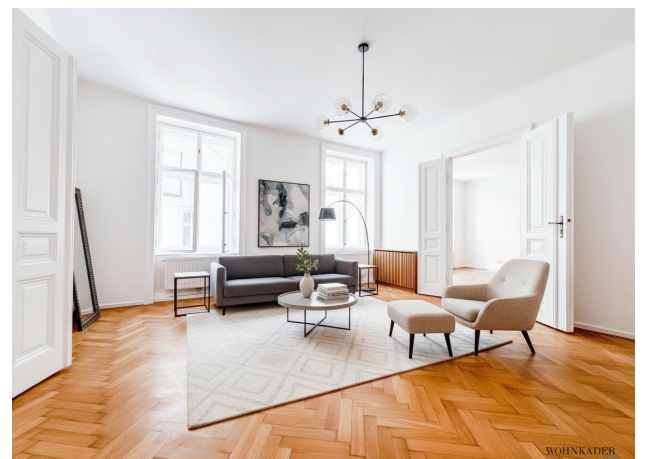
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	148,00 m²
Nutzfläche:	148,00 m²
Gesamtfläche:	148,00 m²
Verkaufsfläche:	148,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 114,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,19
Gesamtmiete	2.772,48 €
Kaltmiete (netto)	2.072,00 €
Kaltmiete	2.520,44 €
Betriebskosten:	355,20 €
USt.:	252,04 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Mariya Stazic



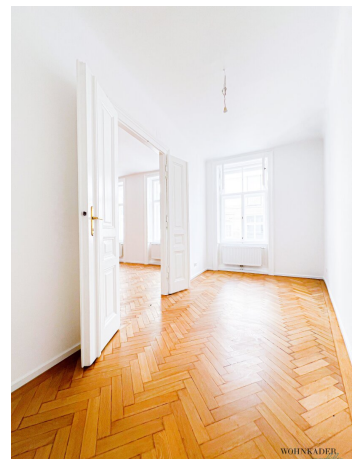




WOHNKADER
interior design



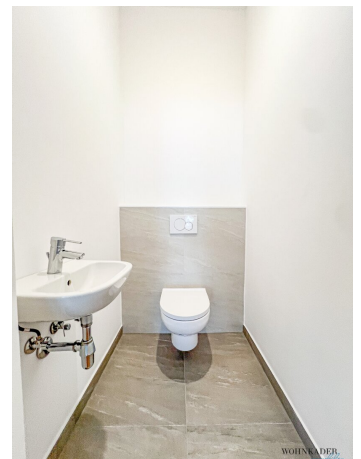
WOHNKADER

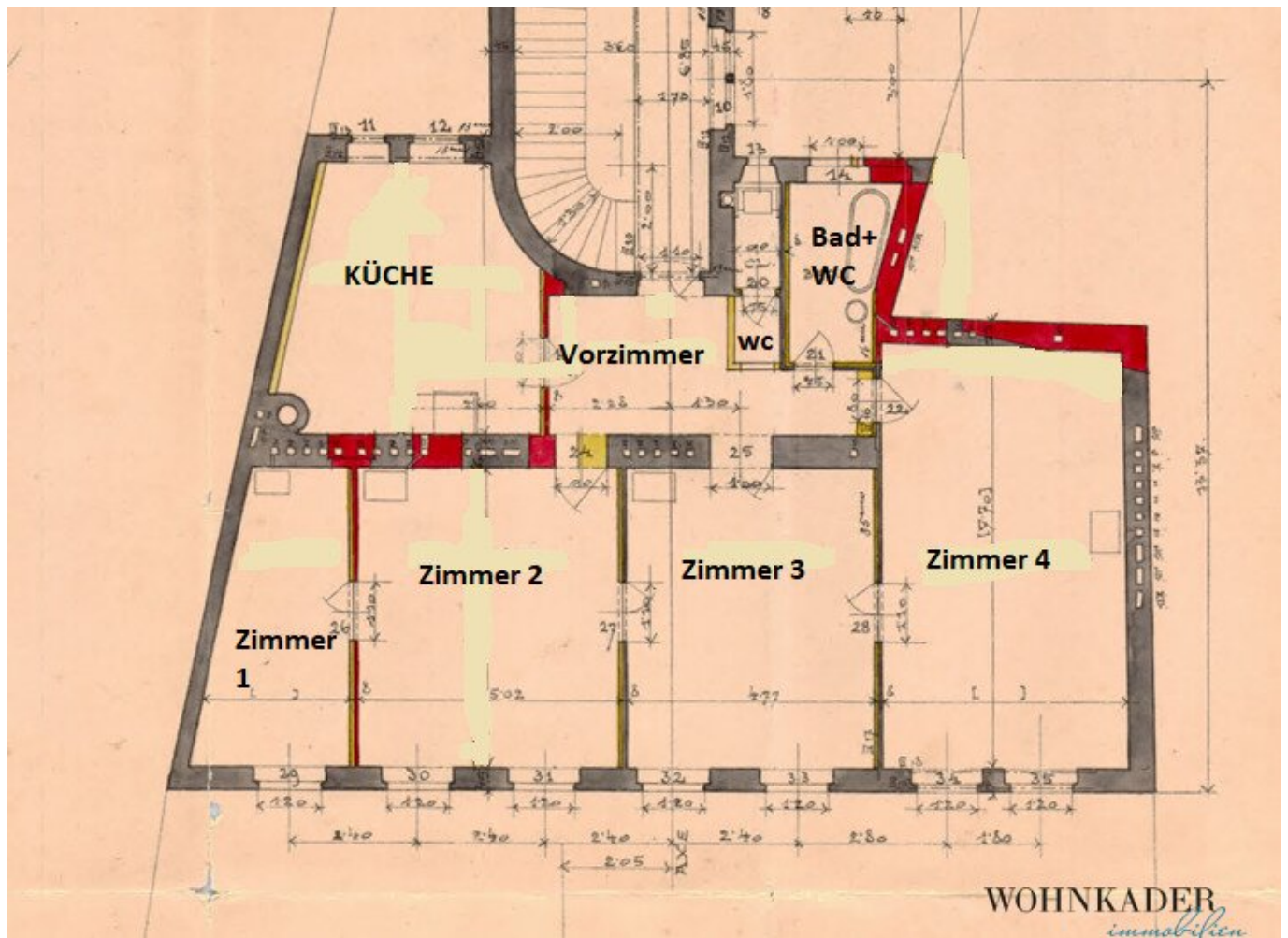


WOHNKADER









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 und voll ausgestattete Küche mit Platz für einen großen Esstisch.
- **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:** 2.072,00 €
- **Betriebskosten (netto):** 448,44 €

- zuzüglich USt: 252,04 €
- Gesamtbelastung: 2.772,48 €

Stylish 4-Room Apartment in the Heart of Vienna – Newly Renovated with Character

This spacious apartment is located on the 5th floor of a charming courtyard building at Fleischmarkt. An elevator provides comfortable access, with only half a floor to be reached on foot — quick and uncomplicated.

The apartment is currently undergoing a comprehensive renovation and will be presented in excellent condition upon move-in. The bathroom and kitchen are being completed and will feature modern design and high-quality finishes.

Layout:

Upon entering the apartment, you are welcomed by a bright entrance hall from which all rooms and ancillary areas are centrally accessible.

Spacious eat-in kitchen:

To the right, you will find the generously sized and fully equipped kitchen offering ample space for a large dining table — ideal for cooking, dining, and socialising.

Rooms:

Three particularly large rooms and one slightly smaller room provide plenty of flexibility for individual living concepts — whether as bedrooms, living room, home office, or guest room.

Bathroom:

Modern and comfortable, featuring a window, shower, bathtub, double washbasin, and WC.

Additional feature:

A separate guest toilet with hand basin further enhances everyday convenience.

This apartment combines generous living space with high-quality fittings and offers premium urban living thanks to its prime central location at Fleischmarkt.

Lease term: fixed term of 10 years

Security deposit: € 10,000.00

Rental overview:

Net rent: € 2,072.00

Operating costs (net): € 448.44

VAT: € 252.04

Total monthly cost: € 2,772.48

???????? 4-???????????? ?????????? ? ?????? ??????? ????? — ??????? ?????????????? ? ????????? ??????

??? ?????????????? ?????????? ?????????????? ?? 5-? ?????? ?????????????????????? ?????????????? ?????????
???? ?? Fleischmarkt. ?? ?????????? ??????? ?????????????? ?? ??????, ??? ????? ?????????????? ???????
???????? ?????? ???-????? — ??????? ? ??? ??????? ???????.

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

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

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

?????????????? ??????-?????????????:

??????? ?????????????????? ?????????? ?????????????? ?????????????????????? ?????? ? ?????????????????? ??????? ???
????????????????? ?????????????? ?????????????? ?????? — ?????????????? ?????????????????? ??? ?????????????????????? ??????,
????????? ? ??????? ???????.

?????????:

??? ???????? ?????????? ???????? ? ??? ???? ???? ???? ???? ???? ???? ???? ????
???????????? ???? ????????????????? ????????????? ???? — ??? ???????, ???????,
???????? ???? ????????? ?????????.

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

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

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

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

????????? ????????? ? ??? ???? ???? ???? ???? ???? ???? ???? ???? ????
????????????? ?????????????? ?? Fleischmarkt, ????????????? ??????? ??????????
????????????.

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

?????: € 10.000,00

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

????????? ?????? (?????): € 2.072,00

???????????????????? ????????? (?????): € 448,44

??? : € 252,04

????? ?????????????? ??????: € 2.772,48

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