

**Unbefristet im Diplomatenviertel! Repräsentative
5-Zimmer-Stilaltbau-Wohnung mit zwei kleinen Balkonen
beim Arenbergpark**



Objektnummer: 3977

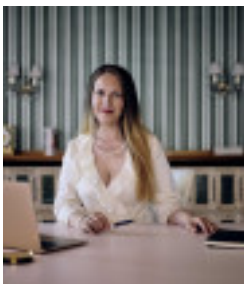
Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilienreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1907
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	196,97 m²
Nutzfläche:	198,53 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	C 95,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,86
Gesamtmiete	3.747,67 €
Kaltmiete (netto)	3.000,00 €
Kaltmiete	3.406,97 €
Betriebskosten:	323,18 €
USt.:	340,70 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Claudia Haslinger

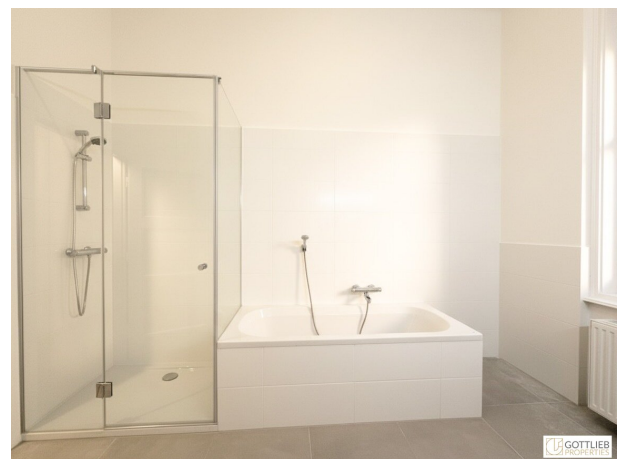










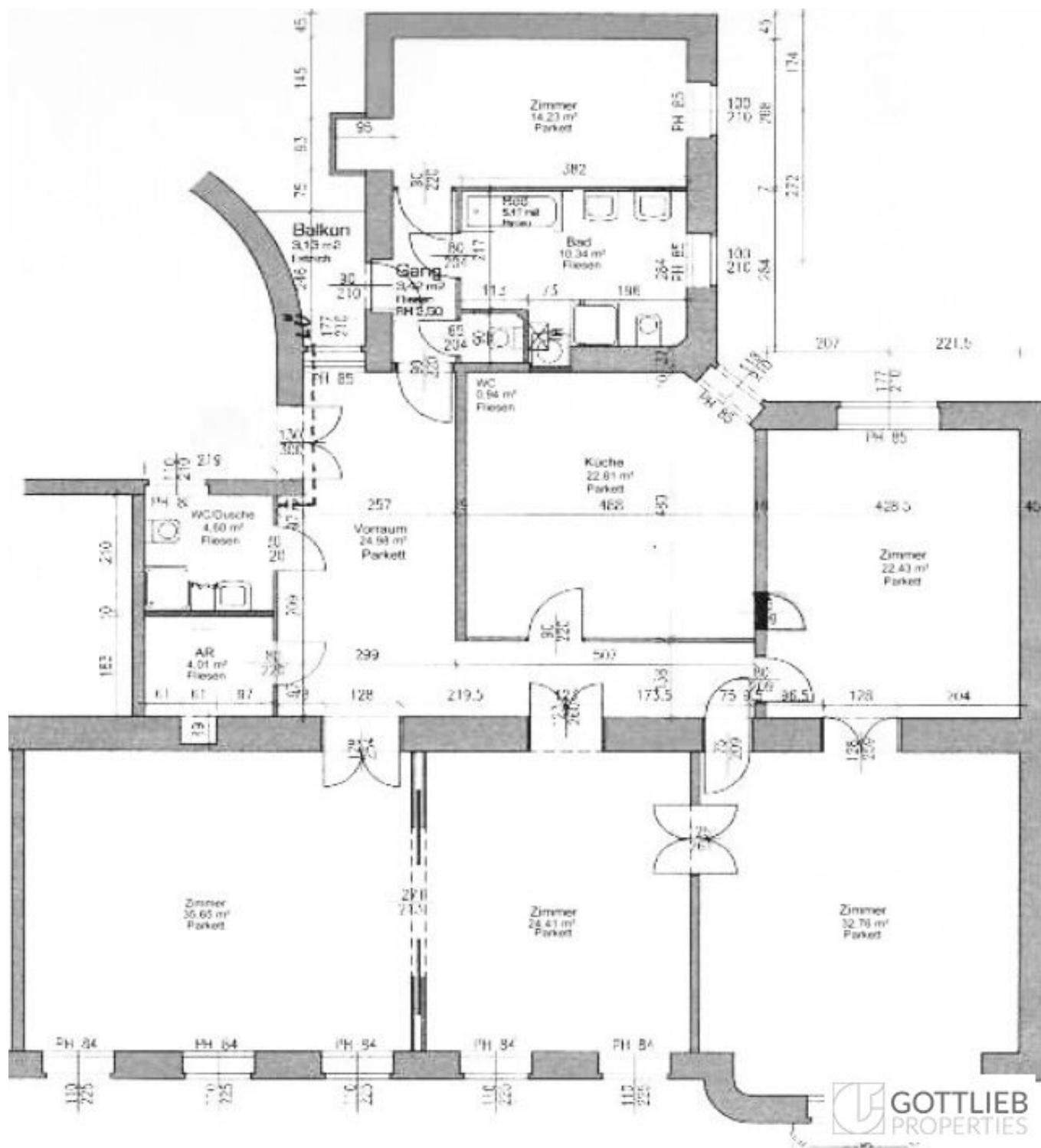












Objektbeschreibung

Zur sofortigen Vermietung gelangt eine exquisite 5-Zimmer-Stilaltbau-Wohnung mit zwei kleinen Balkonen im dritten Liftstock in einem gepflegten Jahrhundertwende-Stilaltbau des Jahres 1907. Das Gebäude mit prachtvollem Entrée liegt in der Nähe des Jugendstil-Ensembles Neulinggasse, welches Bestandteil des UNESCO-Weltkulturerbes "Historisches Zentrum von Wien" ist.

In der Wohnung sind zentral über den großzügigen Vorraum und den Flur alle Räume zu erreichen. Die zwei kleinen Balkone sind sowohl südseitig zum Innenhof, als auch nordseitig zur ruhigen Straße ausgerichtet. Die Küche ist modern gehalten und mit Geschirrspülmaschine, Ceranfeld, E-Herd und Kühl-Gefrier-Kombination ausgestattet.

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

- + Ruhelage
- + dritter Liftstock
- + ca. 197 m² Wohnfläche
- + zwei kleine Balkone
- + ca. 3,60 m Raumhöhe
- + fünf Wohn- und Schlafräume zwischen ca. 14 m² und ca. 37 m²
- + modern möblierte Küche mit Geräten der Marken Siemens, AEG und Neff
- + Tageslichtbad mit Wannenbad, Dusche, Doppelwaschtisch und Waschmaschinen-Anschluss
- + weiteres Duschbad mit Waschbecken und Toilette
- + Abstellraum
- + separate Gästetoilette
- + Vorzimmer und Flur

Ausstattung

- + Vollholz-Parkettböden Fischgrät
- + Fliesenböden in den Nassräumen
- + **Flügeltüren**
- + **Schiebetüre**
- + **teilweise Kassetten- und Stuckdecken**
- + **antiker Kachelofen**
- + überwiegend antike Messingbeschläge
- + originale Holzfenster
- + Gasetagenheizung der Marke Bosch
- + Sicherheitseingangstüre
- + der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet

Verkehrsanbindung

- + Autobus-Linie 4A in ca. vier Gehminuten
- + U-Bahn-Linie U3 Rochusmarkt in ca. fünf Gehminuten

Infrastruktur

Der dritte Wiener Gemeindebezirk Landstrasse zählt zu den bevorzugten Wohngegenden Wiens.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs wie z.B. Spar, Billa, Hofer, Apotheken, Banken, Bäcker, etc. befinden sich in unmittelbarer Gegend. Der Rochusmarkt ist fußläufig erreichbar und lädt mit den zahlreichen Restaurants und Cafés zum Verweilen und Einkaufen ein.

Mehrere Kindergärten (Montessori), Gymnasien (Akademisches Gymnasium, Sacre Coeur) und Universitäten (Sigmund Freud Privatuniversität) befinden sich im Nahbereich.

Als Naherholungsgebiete dienen der nahe gelegene Arenbergpark, der Modenapark, der Stadtpark, der Botanische Garten sowie das Schloss Belvedere mit seinen traumhaften Gärten.

Aufgrund der guten öffentlichen Verkehrsanbindung erreichen Sie in weniger als 10 Minuten die Wiener Innenstadt.

Sonstiges

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

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 <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap