

**++Exklusiver Stilaltbau mit Charme! Helle 156 m<sup>2</sup>  
Altbauwohnung mit 3 große separate Schlafzimmer und  
Klimaanlage nahe 1. Bezirk ++ TOPLAGE mit  
U-Bahn-Anbindung!**



**Objektnummer: 1587/65011**

**Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung &  
Immobilienhandel GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                     |
|--------------------------|---------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Etage     |
| <b>Land:</b>             | Österreich          |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1020 Wien           |
| <b>Baujahr:</b>          | 1900                |
| <b>Zustand:</b>          | Erstbezug           |
| <b>Alter:</b>            | Altbau              |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 156,00 m²           |
| <b>Zimmer:</b>           | 4                   |
| <b>Bäder:</b>            | 2                   |
| <b>WC:</b>               | 3                   |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | 176,40 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 3.699,98 €          |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 2.911,21 €          |
| <b>Kaltmiete</b>         | 3.363,61 €          |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 391,35 €            |
| <b>USt.:</b>             | 336,37 €            |
| <b>Infos zu Preis:</b>   |                     |

GARAGEPLATZ für € 250.- im Haus (optional) zu mieten!

### Provisionsangabe:

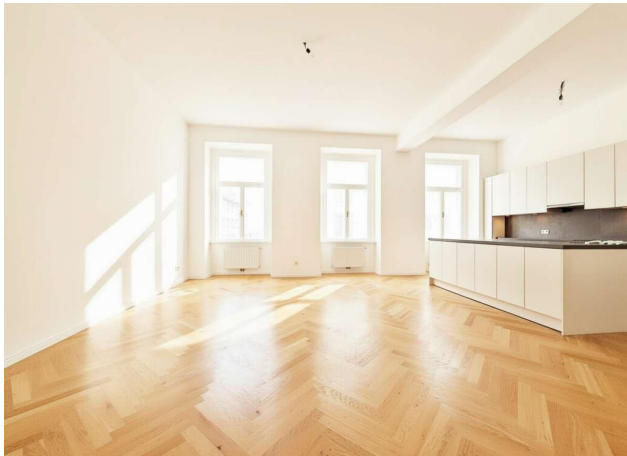
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

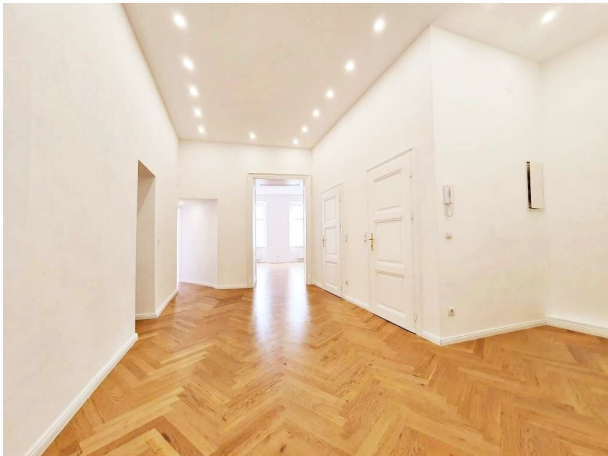


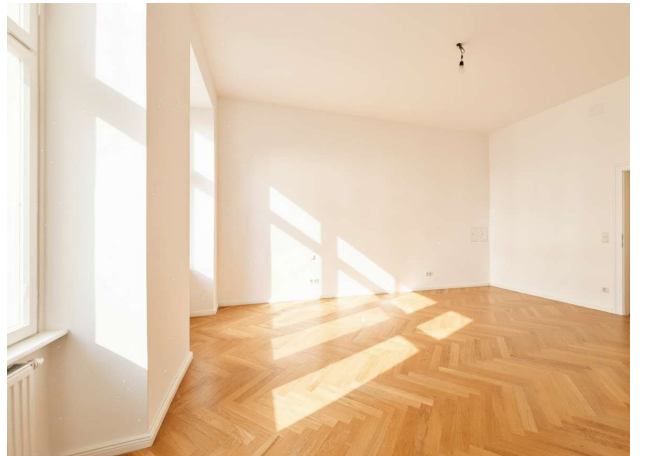
**Sadia Alperovits**



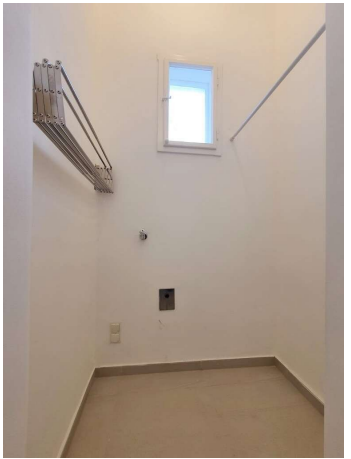




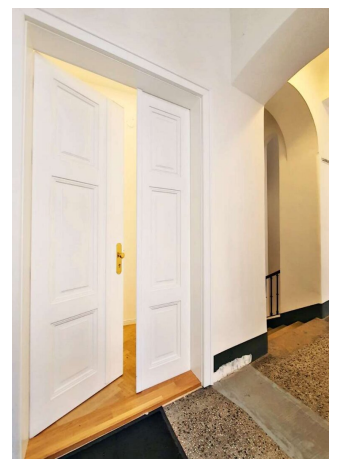


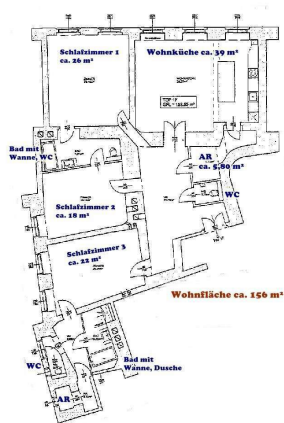


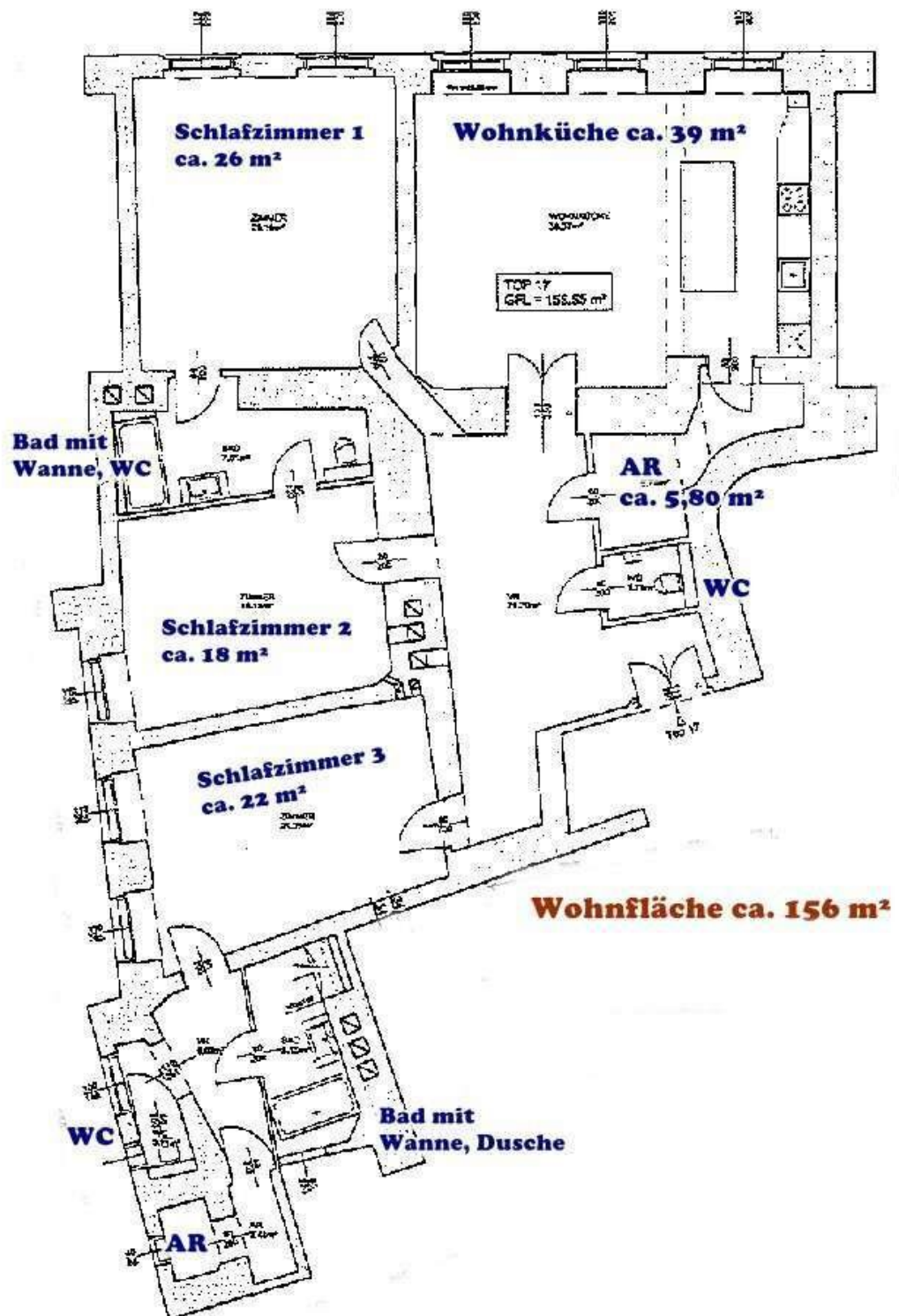












## Objektbeschreibung

**PROVISIONSFREI - SÜDSEITIGE 4-ZIMMER-ALTBAUWOHNUNG ERSTBEZUG IN BESTER CITYLAGE +++ Klimaanlage in jedem Zimmer!**

### HIGHLIGHTS:

Erstbezug nach Sanierung!

Alt-Wiener Stil mit Charme!

Große Fensterfronten

Hohe Decken (ca. 3,50 m Raumhöhe)

4 separat begehbare Zimmern!

Sehr Zentrale LAGE (Ferdinandstraße Nähe SO VIENNA)

Für Terminvereinbarung: +43 660 380 7232

Diese wunderschöne Altbauwohnung Erstbezug nach Sanierung mit **ca. 156 m² Wohnfläche** befindet sich im **2. Obergeschoss** eines klassischen Stilaltbaus mit Lift.

Die Immobilie besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung, die hohe Deckenhöhe und eine hervorragende Lage in der Nähe des Stadtzentrums, Sofitels und der U-Bahn-Stationen.

### RAUMAUFTEILUNG:

+ einladender Vorraum mit extra Gäste-WC (ZENTRAL begehbar)

+ großes Wohnzimmer/geräumige neue Küche ca. 39 m²

vollausgestattete Einbauküche plus Kochinsel mit viel Staufläche

+ 3 getrennte Schlafzimmer (ca. 26m² + 22m² + 18m²)

+ Badezimmer 1: Badewanne, WC und Waschtisch

+ Badezimmer 2: Badewanne, WALK-IN-Dusche, Waschtisch

+ getrenntes WC-3

+ Abstellraum 1: (vom Vorraum/Küche begehbar)

+ Abstellraum 2: WM-Anschluss

(Ein Garagenplatz kann im Haus angemietet werden).

### **AUSSTATTUNG:**

- Parkettboden

- Stilvolle Fliesen

- KLIMAANLAGE in jedem Zimmer

- moderne Einbauküche + Kochinsel

- hochwertige Bäder

- Große Fensterfronten mit viel Tageslicht

- Gasetagenheizung (Therme)

- Der Stilaltbau beeindruckt durch seine repräsentative Außenfassade und befindet sich im Allgemeinem guten Zustand.

### **PERFEKTE LAGE:**

Die Wohnung liegt in einer der begehrtesten Gegenden Wiens, umgeben von exzellenter Infrastruktur:

Einkaufsmöglichkeiten: Billa, Spar, Hofer, D&M, Bipa, Bäckereien, Apotheken, Banken und die Post sind nur wenige Schritte entfernt.

Kulinarik: Eine Vielzahl an Restaurants und Cafés befindet sich in unmittelbarer Umgebung.

Bildung und Gesundheit: Kindergärten, Schulen, Gymnasien sowie Ärzte und medizinische Versorgung sind bestens erreichbar.

Freizeit: Ein Kinderspielplatz und ein Freibad sind fußläufig gelegen.

**ÖFFENTLICHE Verkehrsanbindung:**

U-Bahn: U1/U4 Schwedenplatz, U1 Nestroyplatz

Straßenbahn: Linien 2 und 1

Bus: Linie 5A

**VEREINBAREN Sie noch heute einen Besichtigungstermin!**

Mietdauer: (Verlängerung nach Vereinbarung)

Monatliche Gesamtmiete: € 3.700.-

Kaution: 3 BMM

PROVISIONSFREI!

**(OPTIONAL) GARAGENPLATZ im Haus zu mieten:**

\* Monatliche Miete: € 250 inkl. BK und 20% MwSt.

\* Kaution: 750€

\* Vertragskosten: 120€

\* Gebühren: 120€ (einmalig ans Finanzamt)

**BESICHTIGUNG:**

Für Infos und Besichtigungstermine kontaktieren Sie:

Ihr Ansprechpartner: Herr Sadia ALPEROVITS

Telefonnummer 0660/ 380 7232

Email: sa@direktfinanzimmo.at

jederzeit zur Verfügung.

Firmenname: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Adresse: A-1120 Wien, Alßmayergasse 60/1.

\*\*\*\*\*

Energieausweis wird vorgelegt.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten ( NAME, TELEFON, EMAIL ) beantworten können.

Die Informationen beruhen teilweise auf Angaben des Eigentümers und sind ohne Gewähr! Wir haften daher nicht für deren Richtigkeit.

Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenvermietung vorbehalten.

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 <500m

Höhere Schule <1.500m

### **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