

**Einzigartige Gelegenheit: Unbefristeter Erstbezug nach Sanierung in Hofruhelage (Kirchengasse)**



**Objektnummer: 5998/645**

**Eine Immobilie von VM Estates GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien,Neubau
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	99,71 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 148,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,30
<b>Gesamtmiete</b>	1.919,92 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.495,65 €
<b>Kaltmiete</b>	1.745,38 €
<b>Betriebskosten:</b>	211,30 €
<b>USt.:</b>	174,54 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



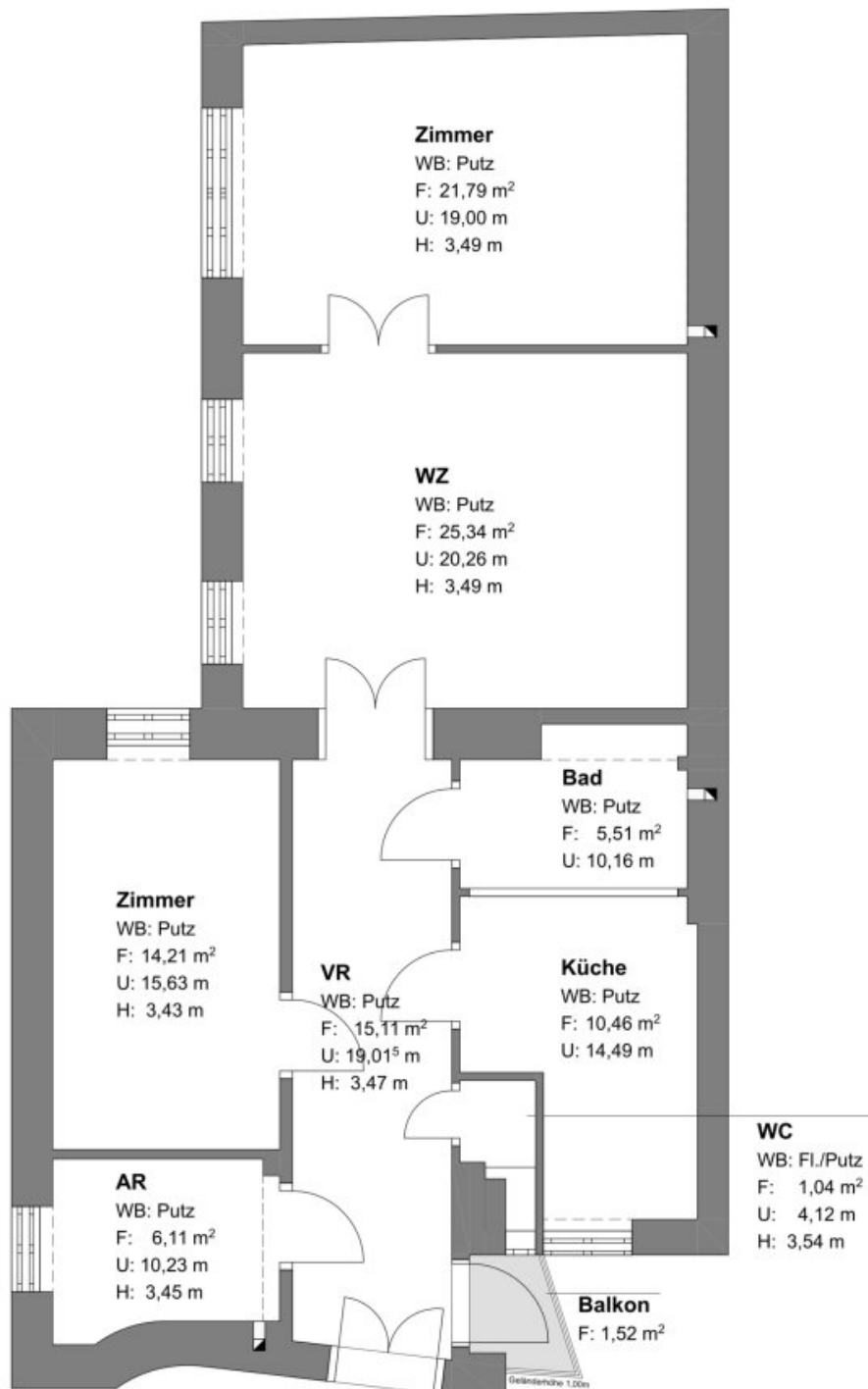
**GUDRUN BOGNER**

VM Estates GmbH  
Rosenbursenstraße 8/5  
1010 Wien



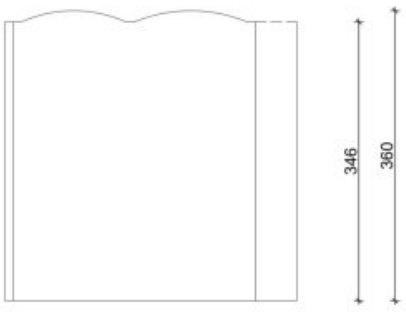






13

M - 1:75  
 Gesamtnutzfläche - 99,57m<sup>2</sup>  
 Balkon - 1,52m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Die komplett generalsanierte Wohnung liegt in Hofruhelage in einem gepflegten Altbauhaus im 2. Liftstock und verfügt über eine Wohnfläche von 99,71 m<sup>2</sup>.

Diese Wohnung ist repräsentativ und bietet ein herrschaftliches Altbauflair mit moderner Ausstattung.

### **Raumaufteilung und Ausstattung:**

- großzügiger Vorraum
- kleiner Klopfbalkon
- Toilette mit Fenster
- Küche kann nach eigenen Vorstellungen geplant werden( Zuschuß von €750 für Kochgelegenheit und Abwasch)
- großzügiges Wohnzimmer ( 25,34m<sup>2</sup>)
- 2,5 weitere Zimmer ( ca.22m<sup>2</sup>, 14,21m<sup>2</sup> und 6,11m<sup>2</sup>)
- Badezimmer mit Badewanne und Doppelwaschbecken
- neue Therme
- herrschaftliche Altbauraumhöhen und Doppeltüren
- hochwertiger Parkettboden

Fahrradabstellplatz im Innenhof

Alles in Allem eine Wohnung die keine Wünsche offen lässt.

Sehr zentral gelegen in unmittelbarer Nähe der Siebensterngasse und Mariahilferstrasse mit direkter U- Bahn und Strassenbahnanbindung.

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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap