

## Top Lage am Fleischmarkt - Stilvolle 4-Zimmer-Wohnung



**Objektnummer: 5561/2910**

**Eine Immobilie von Wohnkader GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

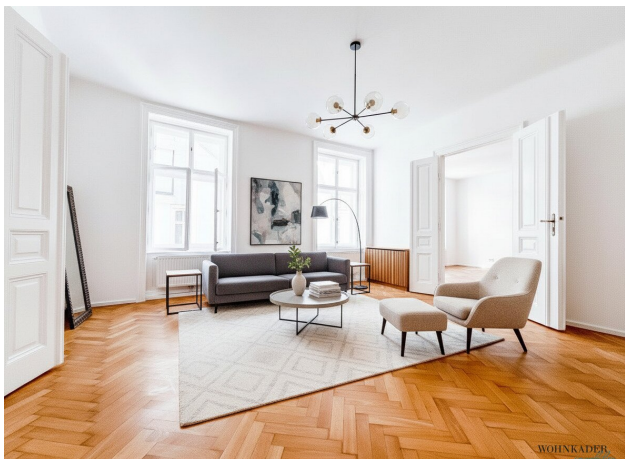
<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	153,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	153,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	153,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	153,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 114,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,19
<b>Gesamtmiete</b>	2.618,23 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.912,50 €
<b>Kaltmiete</b>	2.380,21 €
<b>Betriebskosten:</b>	382,50 €
<b>USt.:</b>	238,02 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Mariya Stazic**

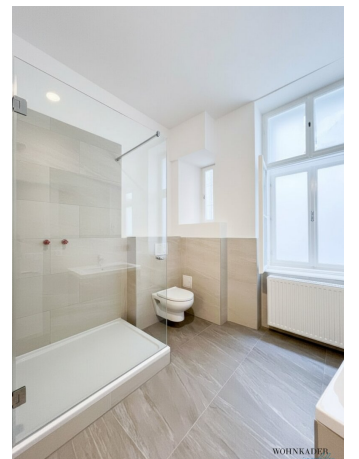


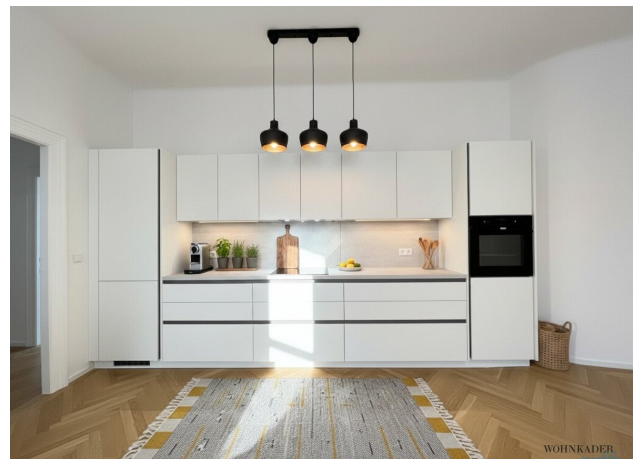




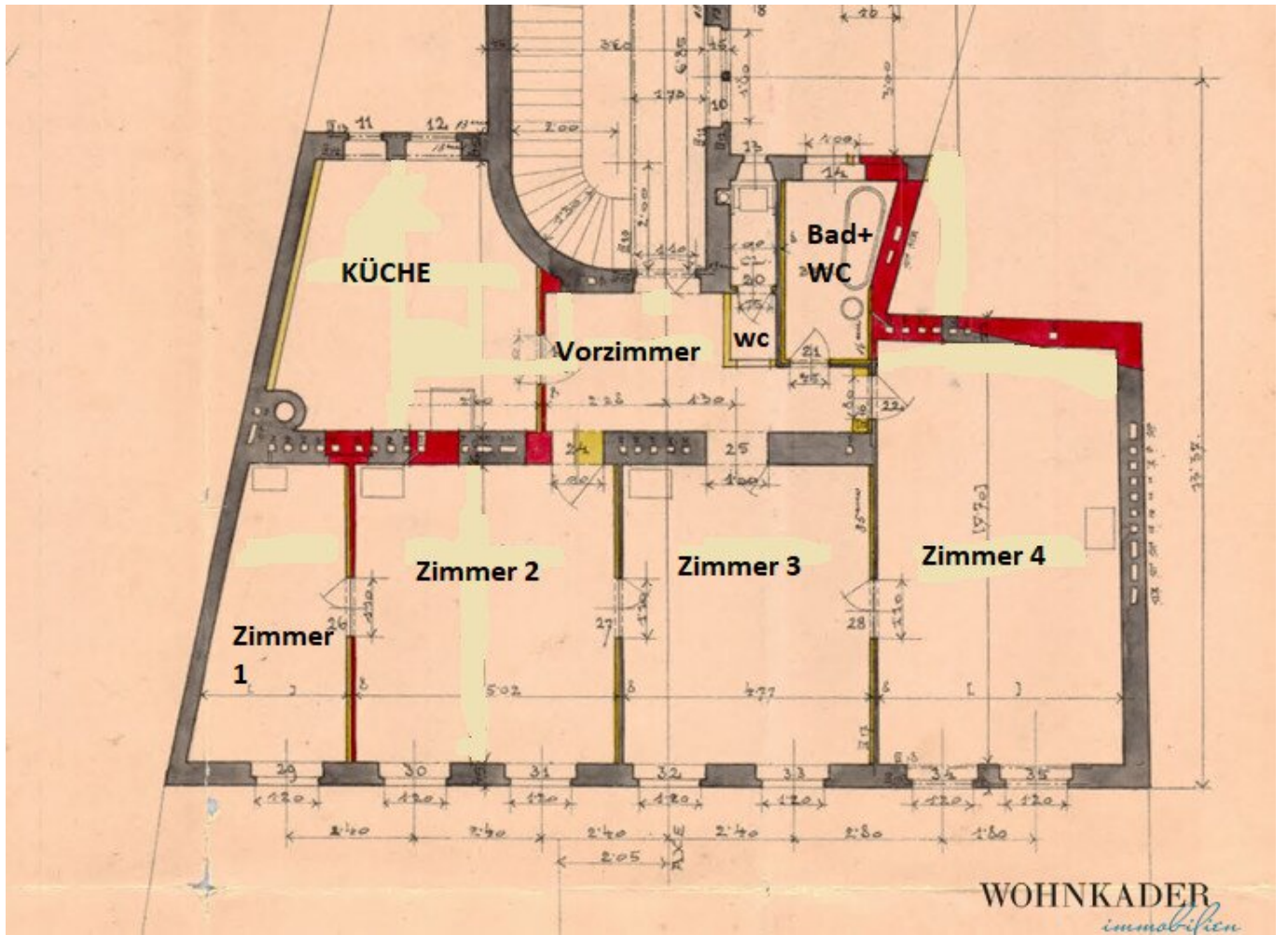












# Objektbeschreibung

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

Diese großzügige Wohnung befindet sich im 5. Stock eines charmanten Hofhauses am Fleischmarkt.

**Die Wohnung ist großteils bequem mit dem Aufzug erreichbar; vom Lift ist noch ein Stockwerk über das Stiegenhaus zu gehen. Aufgrund dieser Zugangssituation ist die Wohnung für Familien mit Kinderwagen nur bedingt geeignet.**

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 (Verlängerung möglich)

**Kaution: 8.000,00 €**

### Mietaufstellung:

- **Nettomiete:** 1.912,50 €

- **Betriebskosten (netto): 467,71 €**
  - **zuzüglich USt: 238,02 €**
  - **Gesamtbelastung: 2.618,23 €**
- 

## **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 on Fleischmarkt.

**The apartment is largely conveniently accessible by elevator; from the lift, one additional flight of stairs must be taken. Due to this access situation, the apartment is only conditionally suitable for families with strollers.**

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: **€ 8,000.00**

**Rental overview:**

Net rent: €1,912.50

Operating costs (net): €467.71

Plus VAT: €238.02

**Total monthly rent: €2,618.23**

---

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

??? ?????????????? ??????????? ?????????????????? ?? 5-? ?????? ?????????????????????? ????? ?? ???????????????  
?????? ?? Fleischmarkt.

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

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

**?????????????????:**

??? ??????? ? ?????????????? ?? ?????????????? ? ?????????????? ??????????????, ?? ?????????????? ?????????????????? ??????????????????

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

**???????????? ??????-??????????:**

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

**??????????:**

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

**???????? ???????????:**

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

**??????????????????????:**

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

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

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

?????: € 8.000,00

**???????????????? ???????????:**

**???????????? ?????? (??????): 1.912,50 €**

**????????????????????????????? ?????????? (??????): 467,71 €**

**????? ????: 238,02 €**

**?????? ?????????????????? ??????: 2.618,23 €**

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