

## **Großzügiger Altbau mit 4 Zimmern in ruhiger Innenhoflage**



**Objektnummer: 1990/258**

**Eine Immobilie von Vienna Housing Service**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stuckgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien,Neubau
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	111,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	8,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>F</b> 181,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>G</b> 4,05
Gesamtmiete	1.850,00 €
Kaltmiete (netto)	1.647,62 €
Kaltmiete	1.850,00 €
Betriebskosten:	202,38 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Marc Slomovits**

Vienna Housing Service  
Negerlegasse 2

1020 Wien

T 06648328757

H 06648328757

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur







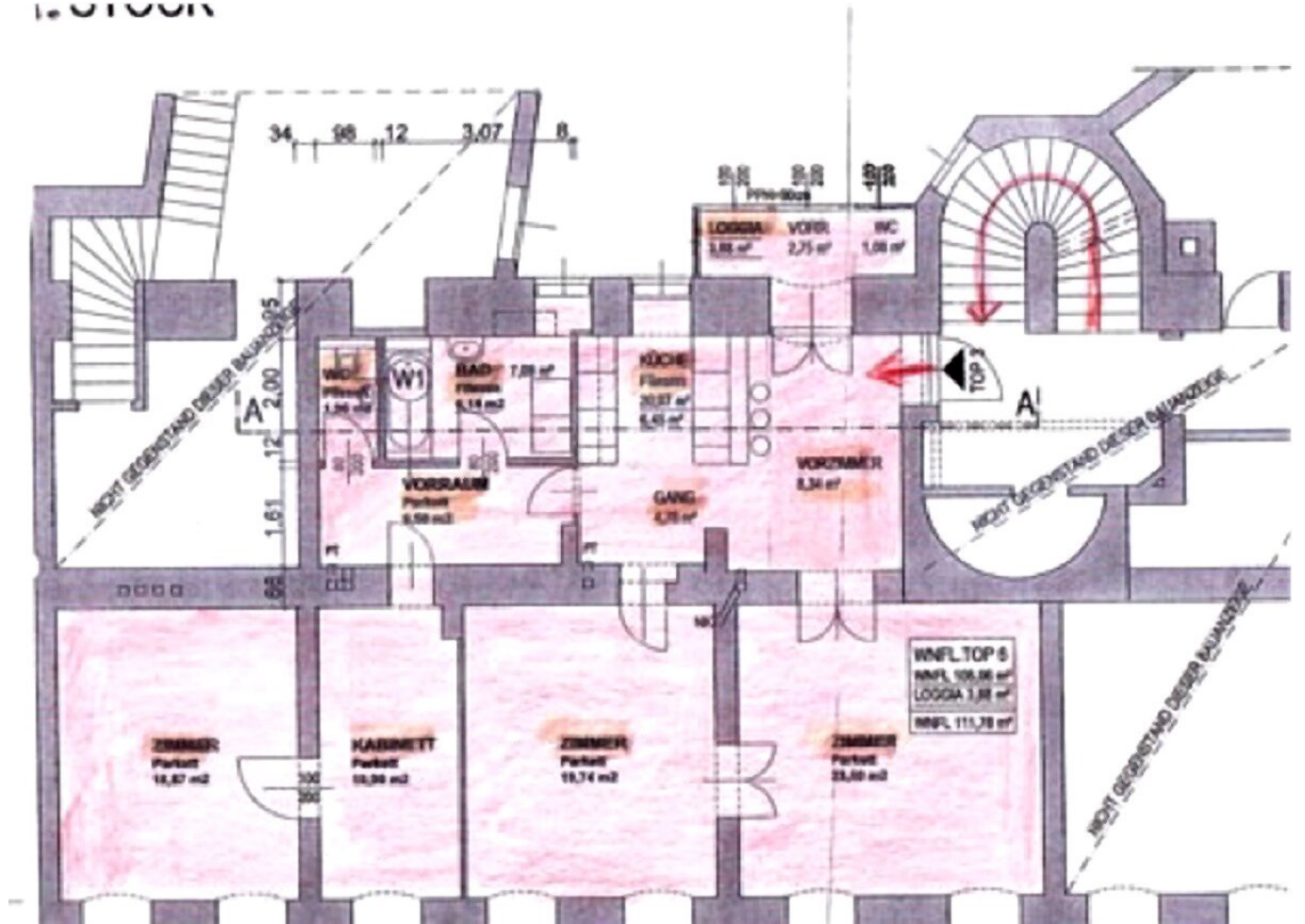








1. STUCCO



## Objektbeschreibung

**Stilvolle Altbauwohnung mit großzügigen Räumen und teilweiser Innenhofruhelage**

**An English description can be found further below.**

In einem gepflegten Altbau in der Stuckgasse befindet sich diese **großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit klassischem Wiener Charakter**. Die **Stuckgasse** ist eine **verkehrsberuhigte Seitengasse ohne nennenswerten Durchzugsverkehr** und bietet dadurch ein angenehm ruhiges Wohnumfeld. Die Wohnung verfügt über **ca. 111 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und überzeugt durch hohe Räume, große Fenster und schönen Fischgrätparkettboden. Die gut geschnittenen Räume bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsbereiche. Ein Teil der Wohnung ist zum ruhigen Innenhof ausgerichtet und sorgt für ein angenehmes Wohnumfeld.

Der zentrale Wohnbereich ist offen gestaltet und verbindet Wohnen, Essen und Küche. Die modern ausgestattete Küche verfügt über alle notwendigen Geräte sowie eine praktische Bar. Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung, darunter ein großzügiges Schlafzimmer sowie weitere Räume, die sich ideal als Esszimmer, Homeoffice oder Gästezimmer nutzen lassen.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne mit Duschabtrennung, ein separates WC ist vorhanden. Waschmaschine und Trockner befinden sich im Badezimmer.

Beheizt wird die Wohnung mittels Gasetagenheizung. Gas und Strom werden verbrauchsabhängig direkt mit dem jeweiligen Anbieter abgerechnet.

Die Lage bietet eine sehr gute Infrastruktur. Neubaugasse, Mariahilfer Straße sowie das Volkstheater sind in unmittelbarer Nähe. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie zahlreiche Restaurants und Cafés befinden sich im direkten Umfeld.

**Das Vienna International Centre ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 24 Minuten erreichbar.**

Der begrünte Innenhof mit Sitzmöglichkeiten sowie ein großes Kellerabteil runden das Angebot ab.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe für eine Besichtigung jederzeit gerne zur Verfügung.

**English**

**Spacious period apartment with generous rooms and partial courtyard-facing quiet location**

**The Vienna International Centre can be reached by public transport in approximately 24 minutes.**

This **well-maintained 4-room period apartment is located in a classic Viennese building in Stuckgasse.** Stuckgasse is a **traffic-calmed side street with no significant through traffic**, offering a pleasantly quiet living environment. The apartment provides **approx. 111 m<sup>2</sup> of living space** and features high ceilings, large windows and beautiful herringbone parquet flooring. The well-proportioned rooms offer flexible use as living, sleeping or working spaces. Part of the apartment faces the quiet inner courtyard, creating a calm and comfortable atmosphere.

The central living area is designed as an open space combining living, dining and kitchen. The modern kitchen is fully equipped and includes a practical bar. In total, the apartment offers four rooms, including a spacious bedroom and additional rooms that can be used as dining room, home office or guest room.

The bathroom features a bathtub with shower screen, and a separate toilet is available. A washing machine and dryer are located in the bathroom.

Heating is provided by a gas boiler system. Gas and electricity are billed separately based on consumption directly with the respective providers.

The location offers excellent infrastructure. Neubaugasse, Mariahilfer Straße and Volkstheater are all within close proximity. Shops for daily needs as well as numerous restaurants and cafés are just around the corner.

A green inner courtyard with seating areas as well as a large basement storage unit complete the offer.

I look forward to your enquiry and am happy to arrange a viewing at any time.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap