

**Luxuriöse 4,5 - Zimmerwohnung I im Herzen von 1060
Wien**



Objektnummer: 4724/18896

Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1902
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	165,97 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 132,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,69
Gesamtmiete	3.788,72 €
Kaltmiete (netto)	2.804,89 €
Kaltmiete	3.177,01 €
Betriebskosten:	282,35 €
Heizkosten:	245,00 €
USt.:	366,71 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nadine Jeitschko

OPTIN Immobilien GmbH

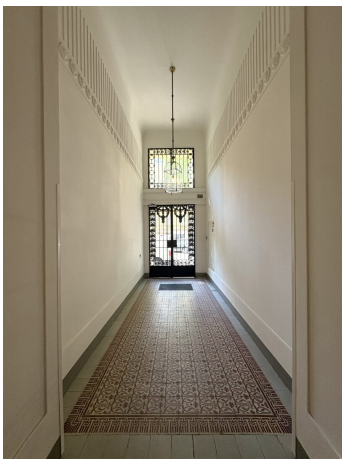


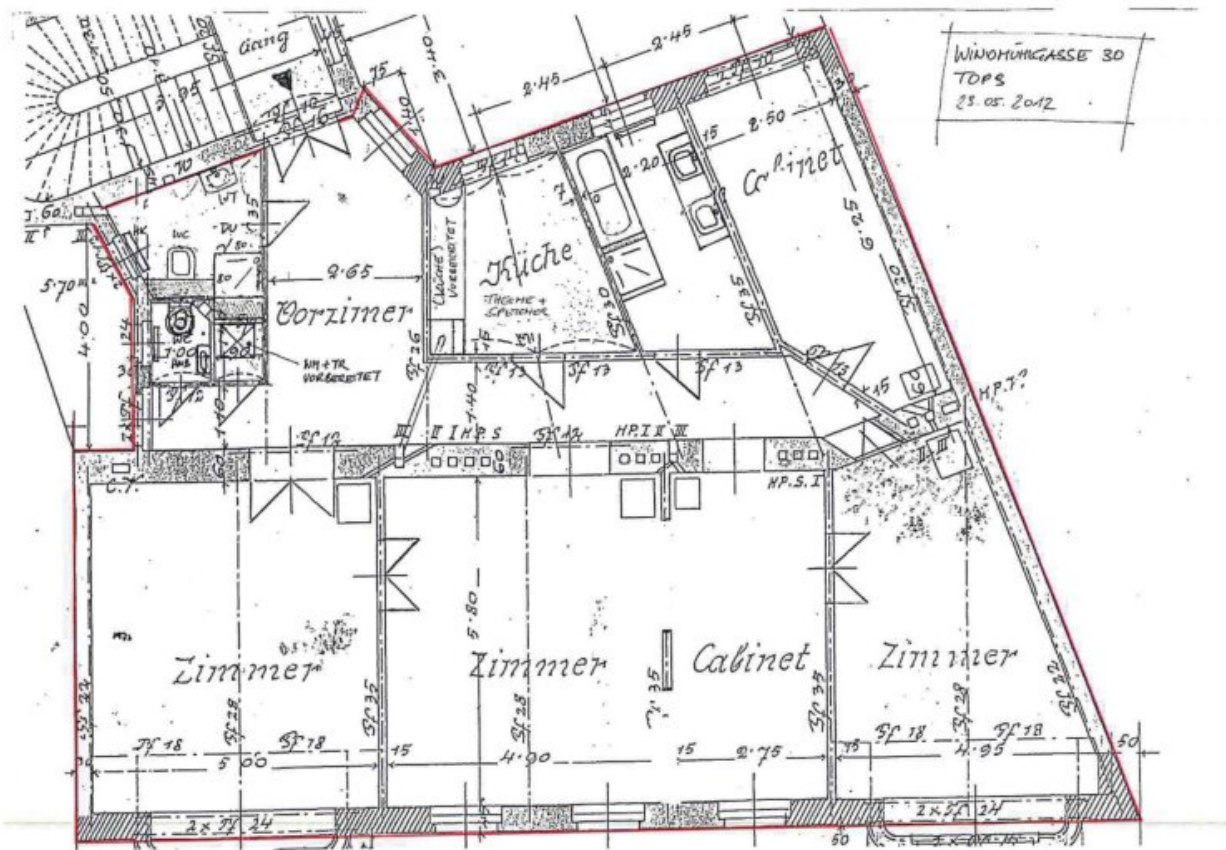












Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen des 6. Bezirks in Wien – eine großzügige und gepflegte Etagenwohnung, die keine Wünsche offenlässt. Mit einer Wohnfläche von beeindruckenden 165,97 m² bietet diese 4-Zimmer-Wohnung ausreichend Raum für Komfort und individuelles Wohnen.

Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung mit zwei Badezimmern, die gerade in einem familienfreundlichen Umfeld für zusätzlichen Komfort sorgen. Eines der Bäder ist mit einem Fenster ausgestattet und verfügt über eine entspannende Badewanne – ideal für erholsame Momente nach einem langen Tag.

Hochwertige Materialien wie Parkett und Fliesen verleihen der Wohnung einen eleganten Charme, während die moderne Einbauküche zum gemeinsamen Kochen und Genießen einlädt. Die Gasetagenheizung sorgt für wohlige Wärme, die Sie individuell steuern können. Der bequeme Personenaufzug bringt Sie mühelos in Ihre Wohnung, selbst mit vollem Einkauf oder Gepäck.

Die Lage könnte kaum besser sein: Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und nahegelegendem Bahnhof sind Sie schnell und unkompliziert in allen Teilen Wiens unterwegs. Darüber hinaus befindet sich alles, was Sie für den Alltag brauchen, in unmittelbarer Nähe: Ärzte, Apotheke, Klinik und Krankenhaus gewährleisten Ihre Gesundheit, während Schulen, Kindergärten und Universitäten eine ideale Umgebung für Familien und Studierende schaffen. Supermärkte, Bäckereien und Einkaufszentren bieten vielfältige Einkaufsmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Die Miete von 3.494,72 € spiegelt die hochwertige Ausstattung, die großzügige Fläche und die erstklassige Lage wider – eine Investition in Lebensqualität und urbanen Komfort.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, in einer der begehrtesten Gegenden Wiens zu wohnen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie!

Die Heizkosten werden direkt zwischen Mieter und Energieversorger verrechnet. Beim angeführten Wert handelt es sich um eine Schätzung!

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 <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