

**Stilvolle 3 Zimmer Altbauwohnung mit Charme I  
Wohllebengasse 7 I 1040 Wien**



**Objektnummer: 4724/19503**

**Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wohllebengasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1912
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	158,98 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 130,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,42
Gesamtmiete	3.280,06 €
Kaltmiete (netto)	2.453,06 €
Kaltmiete	2.723,32 €
Betriebskosten:	222,57 €
Heizkosten:	237,00 €
USt.:	319,74 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

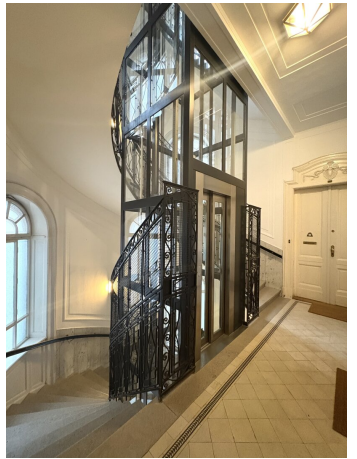


**Nadine Jeitschko**













## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien, im begehrten 4. Bezirk! Diese großzügige Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von beeindruckenden 158,98 m<sup>2</sup> bietet Ihnen ein einzigartiges Wohngefühl kombiniert mit höchstem Komfort.

Die Wohnung verfügt über drei helle und geräumige Zimmer, die Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bieten – ob als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszimmer. Zwei moderne WCs sorgen für zusätzlichen Komfort und Flexibilität im Alltag. Der gepflegte Zustand der Wohnung unterstreicht die hochwertige Ausstattung und den liebevollen Umgang mit der Immobilie.

Die Lage könnte nicht besser sein: Sie profitieren von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Busse, U-Bahn, Straßenbahn und der nahegelegene Bahnhof ermöglichen Ihnen schnelle und unkomplizierte Wege zu Ihrem Arbeitsplatz oder zu Ihren Freizeitaktivitäten in ganz Wien und Umgebung.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie Ärzte, Apotheken und eine Klinik, was Ihre Gesundheitsversorgung sicherstellt. Für Familien mit Kindern sind Schulen, Kindergärten sowie eine Universität und höhere Schulen bequem erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und ein großes Einkaufszentrum befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe und machen den Alltag besonders angenehm.

Mit einer monatlichen Miete von 2.995,66€ erhalten Sie hier ein erstklassiges Wohnangebot, das Qualität, Lage und Komfort perfekt vereint. Diese Wohnung ist ideal für anspruchsvolle Mieter, die Wert auf großzügigen Raum, eine gepflegte Wohnatmosphäre und eine zentrale Lage legen.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Überzeugen Sie sich selbst von diesem exklusiven Angebot und freuen Sie sich auf Ihr neues Zuhause im 4. Bezirk von Wien!

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 <250m

Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap