

**RUHIGE WOHNUNG - INNENHOFLAGE - IN 3 STATIONEN
AM STEPHANSPLATZ! GARAGE MÖGLICH!**



Objektnummer: 2475

Eine Immobilie von Immobilien Klein

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1974
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,49 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 22,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Gesamtmiete	1.367,62 €
Kaltmiete (netto)	1.150,00 €
Kaltmiete	1.243,29 €
Betriebskosten:	80,42 €
USt.:	124,33 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

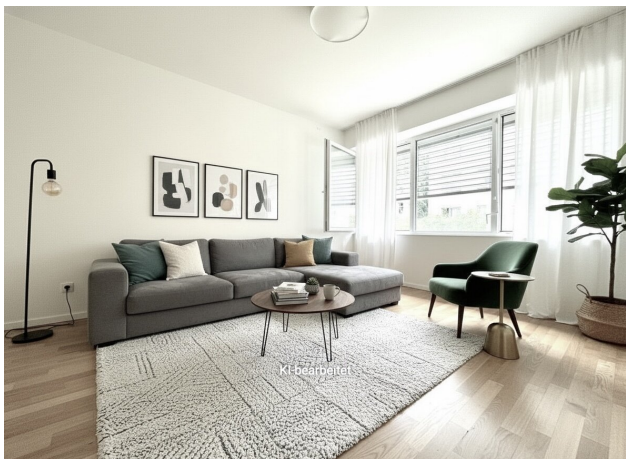
Ihr Ansprechpartner

Mag. Sabine Klein

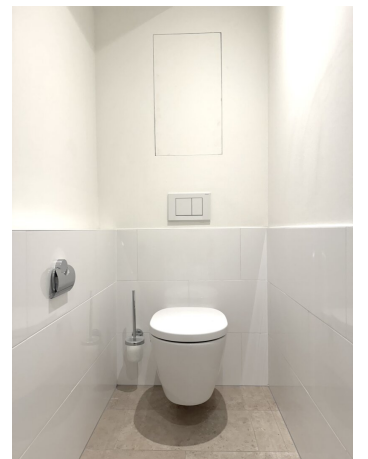
Immobilien Sabine Klein e.U.
Salmgasse 16/10
1030 Wien

T + 43 676 33 33 668
H +43 676 3333 668

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









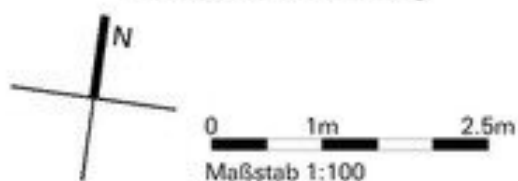
Grundriss TOP06



Summe 52,49m²*

*Maßabweichungen auf Grund von
Bautoleranzen und -ungenauigkeiten
sind vorbehalten!

Möblierung strichliert dargestellt ist
nicht Teil der Ausstattung



Objektbeschreibung

INNENHOFLAGE - IN NUR 3 U-BAHN-STATIONEN BEIM STEPHANSPLATZ!

HIGHLIGHTS DER WOHNUNG:

- **Ein Garagenplatz kann dazugemietet werden**
- **Fußbodenheizung** – gleichmäßige Wärme für höchsten Wohnkomfort
- **Fernwärme** – effiziente & nachhaltige Energieversorgung
- **Zentrale Lage** – Nähe zum Erste Campus, U1, Innenstadt, Theresianum & Belvedere
- **Moderne Ausstattung** – zeitgemäße Wohnatmosphäre mit Blick in den begrünten Innenhof
- **Gute Anbindung** – schnelle Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel

MONATSVORSCHREIBUNG:

Zusätzlich zur BMM (= HMZ+BK+USt) wird auch ein Heizkostenkonto von EUR 98,87 inkl. USt von der Hausverwaltung vorgeschrieben.

Die monatliche Warmmiete beträgt daher: ERU 1.466,49 (zzgl. Strom)

BESCHREIBUNG:

Diese stilvolle und helle Wohnung befindet sich in einer nachgefragten Lagen. Dank der **Fußbodenheizung** genießen Sie ein angenehmes Wohnklima, während die **Fernwärme** für eine nachhaltige und kosteneffiziente Beheizung sorgt.

Die **zentrale Lage** bietet hervorragende Anbindungsmöglichkeiten: Die U-Bahn-Linie **U1** ist nur wenige Gehminuten entfernt, ebenso wie der **Erste Campus**, die **Innenstadt** und beliebte Orte wie das **Belvedere**.

Diese helle, wunderschön ausgestattete Wohnung befindet sich in absolut zentraler Lage im 4. Wiener Gemeindebezirk, nur wenige Schritte entfernt von der U1-Station Hauptbahnhof/Ausgang: Kolschitzkygasse, entfernt. Schönes Wohngefühl durch die hochwertige, zeitlose Ausstattung. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe bzw. in der Einkaufspassage am Hauptbahnhof.

RAUMAUFTEILUNG:

- Vorraum
- Gang
- Wohnküche - Innenhoflage, südliche Ausrichtung
- Schlafzimmer
- Gang
- Bad mit Badewanne
- separates WC
- Kellerabteil
- Fahrradraum im Haus

AUSSTATTUNG:

- Sicherheitstüre
- Parkettböden

- Fliesen
- Einbauküche mit allen Geräten (Geschirrspüler, Herd mit Ceranfeld, Backrohr, Dunstabzug, Kühlschrank)
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Badewanne
- Fernwärme
- Fußbodenheizung
- Kellerabteil
- begrünter Innenhof

LAGE UND INFRASTRUKTUR:

Toplage Nähe Hauptbahnhof und Erste Campus. Schnelle und unkomplizierte öffentliche Anbindung in alle Richtungen. Sowohl ins Zentrum, als auch aus der Stadt. In 3 Stationen am Stephansplatz! Ausgezeichnete Infrastruktur, Schulen, Ärzte, Geschäfte und Restaurants in unmittelbarer Umgebung.

ÖFFENTLICHE ANBINDUNG:

- U1 Hauptbahnhof (Ausgang Kolschitzkygasse)
- Bus 13A, 69A
- diverse Züge/Hauptbahnhof

RESÜMEE:

Wunderschöne Pärchenwohnung in zentraler Lage! Ihr Ruhepol in der Stadt.

WIR FREUEN UNS AUF EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN MIT IHNEN!

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap