

**Arbeiten und Wohnen unter eine Dach mitten in der
wunderschönen Innestadt von Wien!**



Objektnummer: 6202/10110

Eine Immobilie von Trimond Immobilienmakler Ges. m. b. H.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	170,39 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Gesamtmiete	3.293,46 €
Kaltmiete (netto)	2.994,05 €
Kaltmiete	2.994,05 €
USt.:	299,41 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

TRIMOND Immobilienmakler GesmbH

Trimond Immobilienmakler Ges. m. b. H.
Hintzerstraße 1 / 9
1030 Wien

T 01/713 58 22

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

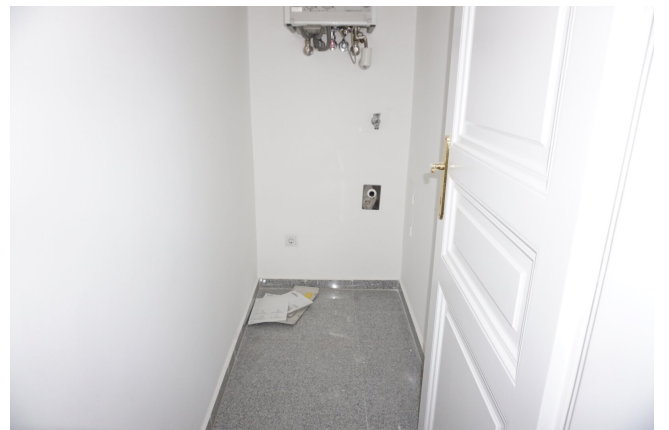




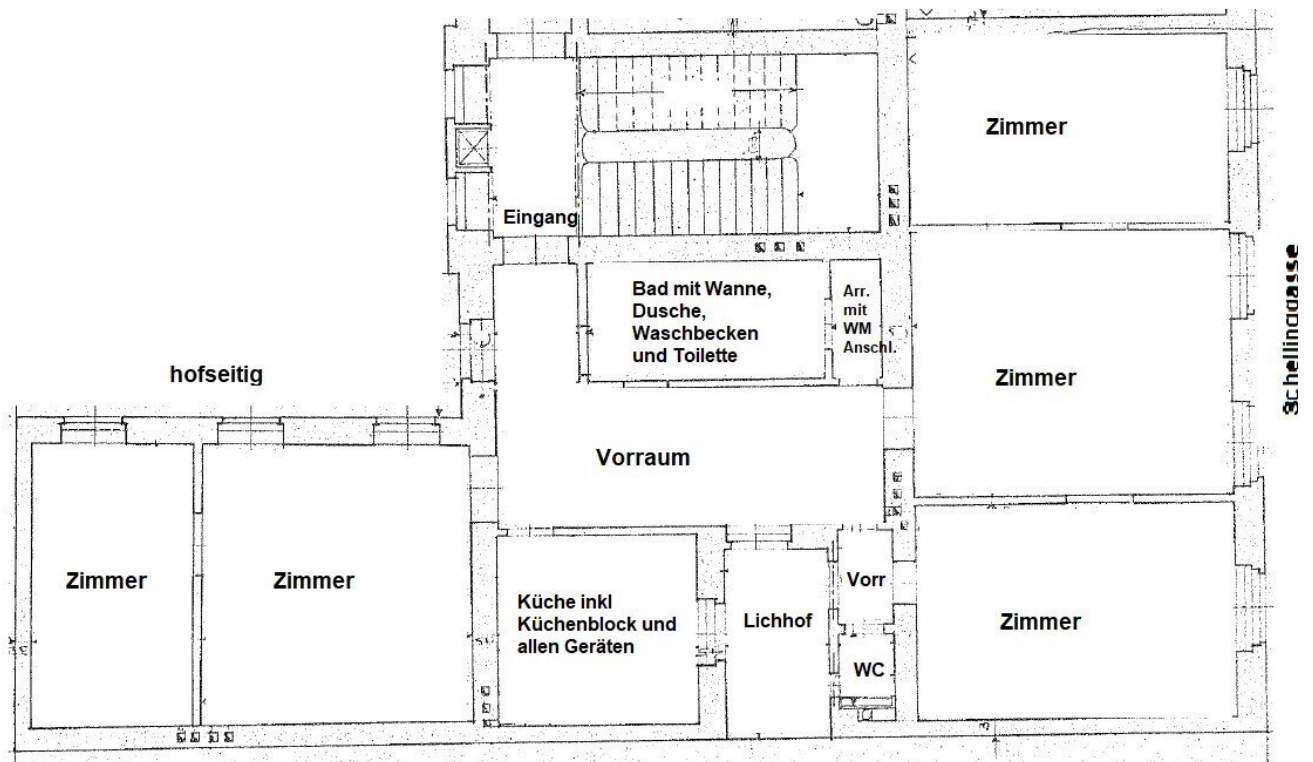












Objektbeschreibung

Diese **großzügige Stilaltbauwohnung** befindet sich in der **dritten Etage** (mit Lift) eines sehr gepflegten Gebäudes im 1010 Wien, einer **der begehrtesten Lagen der Stadt**.

Mit einer Wohnfläche von 170,39 m² **bietet sie ausreichend Raum für anspruchsvolles Wohnen und Arbeiten unter einem Dach**.

Die **fünf hellen und großzügigen Zimmer** sind mit hochwertigen Parkettböden ausgestattet und schaffen ein angenehmes Wohnambiente.

Die **Küche ist eingerichtet und mit allen Geräten** ausgestattet!

Das Badezimmer überzeugt mit **Badewanne, Dusche und Toilette**, eine **weitere Toilette mit Handwaschbecken** und ein Abstellraum, der große Vorraum **rundet den sehr großzügigen Gesamteindruck ab!**

Die **Gasetagenheizung** sorgt für wohlige Wärme in der gesamten Wohnung.

Die Lage ist unschlagbar: Mit hervorragender Verkehrsanbindung durch Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind Sie jederzeit schnell und bequem in ganz Wien unterwegs.

Sämtliche **Annehmlichkeiten des täglichen Lebens** befinden sich **in unmittelbarer Nähe**, Arztpraxen, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser bieten Sicherheit und Gesundheit.

Für **Familien** besonders **attraktiv sind die nahegelegenen Schulen**, Kindergärten und Universitäten sowie höhere Schulen, die beste Bildungschancen garantieren.

Einkaufen wird zum Vergnügen, denn Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind **fußläufig erreichbar** und bieten eine Vielzahl an Möglichkeiten für den täglichen Bedarf und besondere Shopperlebnisse.

Die **lukrative Miete** spiegelt die **exklusive Lage, die großzügige Raumaufteilung** und die **hochwertige Ausstattung** dieser einzigartigen Wohnung wider.

Ideal für Menschen, die das **urbane Leben in Wien in vollen Zügen genießen** möchten und Wert auf Komfort, Stil und **perfekte Infrastruktur** legen.

Nutzen Sie diese **seltene Gelegenheit** und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Ihr **neues Zuhause im 1. Bezirk** wartet auf Sie!

Wir freuen uns darauf Ihnen Ihr neues Zuhause im 1. Bezirk **präsentieren zu können** und stehen Ihnen unter **01/713 58 22 oder unter 0664/231 45 37 (Frau Gruber)** zur Verfügung!

Trimond Immobilienmakler GmbH

1030 Wien, Hintzerstraße 1/9

Energiekennziffern wurden beim Eigentümer angefragt (§ 9 Abs/ EAVG 2012)

Für allfällige Fehlinformationen bzw. Irrtümer in den Angaben übernehmen wir keine Haftung!

Nähere Informationen über die Datenschutzverordnung finden Sie unter www.trimond.at

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap