

## **Charmante 2 Zimmer Wohnung am Schwedenplatz, 1010 Wien!**



**Objektnummer: 6274/401**

**Eine Immobilie von Daniel Benigni, MSc. beh. konz.  
Immobilienmakler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	36,72 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	901,96 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	697,68 €
<b>Kaltmiete</b>	819,96 €
<b>Betriebskosten:</b>	122,28 €
<b>USt.:</b>	82,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Mueldenberg Immobilien

Mueldenberg Immobilien e.U.  
Mölker Steig 4  
1010 Wien

T +43 660 8 122 112

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

























mueldenberg.  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien! Diese charmante Wohnung befindet sich im begehrten ersten Bezirk, 1010 Wien, und bietet Ihnen urbanes Wohnen in zentralster Lage.

Mit einer Wohnfläche von 36,72 m<sup>2</sup> präsentiert sich diese Immobilie als ideale Kombination aus Funktionalität und Gemütlichkeit.

Die Lage könnte kaum besser sein: Der erste Bezirk ist das pulsierende Zentrum Wiens, geprägt von Geschichte, Kultur und einem vielfältigen Freizeitangebot. Zahlreiche Cafés, Restaurants, Museen und Einkaufsmöglichkeiten sind nur wenige Schritte entfernt. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Die Wohnung selbst besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, die trotz kompakter Größe ein großzügiges Wohngefühl vermittelt. Helle Räume laden zum Wohlfühlen ein und bieten Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, um Ihren individuellen Stil umzusetzen.

Die **Kosten für Warmwasser** von derzeit 25,85€ und **Heizung** von 81,52 € pro Monat werden **über die Hausverwaltung abgerechnet**.

Als zusätzliches Highlight verfügt das Haus über **2 allgemeine Dachterrassen**, welche nach Hinterlegung einer kleinen Kautions mitbenutzt werden dürfen.

Nutzen Sie die Chance, in einer der begehrtesten Lagen Wiens zu wohnen und genießen Sie den unvergleichlichen Charme dieser einzigartigen Immobilie. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem besonderen Angebot begeistern!

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.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.