

**exklusives Wohnen direkt am Naschmarkt !**



**Objektnummer: 6202/18000111**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien, Mariahilf
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	251,06 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Gesamtmiete</b>	4.042,54 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.675,04 €
<b>Kaltmiete</b>	3.675,04 €
<b>USt.:</b>	367,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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.



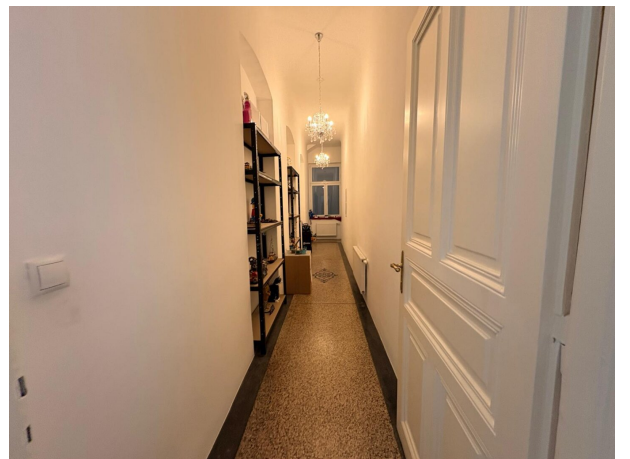
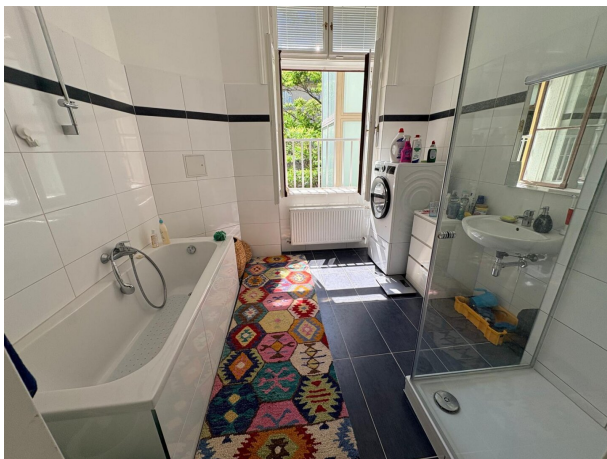








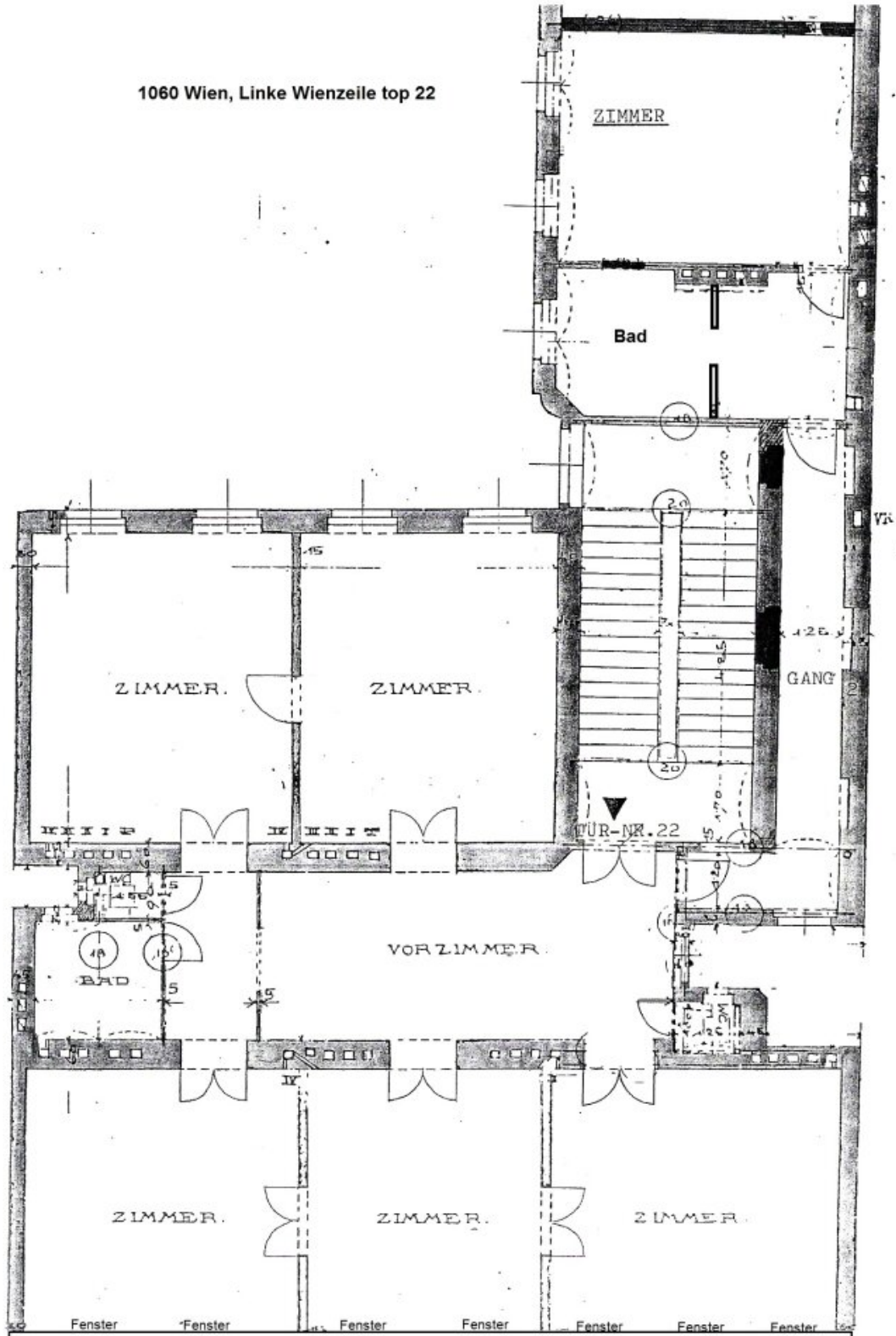








1060 Wien, Linke Wienzeile top 22



## Objektbeschreibung

**Willkommen** in Ihrem neuen Zuhause **direkt am Naschmarkt / neben dem Thater an der Wien** – eine **außergewöhnliche Etagenwohnung**, die keine Wünsche offenlässt. Diese großzügige **Wohnung** befindet sich im **4. Liftstock** eines gepflegten Hauses und bietet auf beeindruckenden 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein **Wohngefühl der Extraklasse**.

Die Wohnung besticht durch ihren **durchdachten Grundriss** und die **hochwertige Ausstattung**.

Edler **Parkettboden** verleiht jedem Raum Wärme und Eleganz. Die **Stuckdecken**, sowie die **wunderschönen Flügeltüren** unterstreichen diesen Eindruck!

Die Raumaufteilung gliedert sich wie folgt: **5 zentral begehbare Zimmer**, eine **großzügige Wohnküche** mit genug Platz für einen Esstisch, einem Bad mit **Dusche, Wanne** und einem **Doppelwaschbecken**, einem **weiteren Bad** mit Dusche, Waschbecken und WM-Anschluss, **2 Toiletten** und einem sehr großen, zentralen Vorraum mit **wunderschön, Kleiderkästen**. Beheizt wird mittels einer Gasetagenheizung.

Die **Küche** ist **mit einer Küchenzeile eingerichtet** und mit allen Geräten, wie Herd, GSP, Eiskasten, ... ausgestattet.

Es wird ein **unbefristetes Mietverhältnis** angeboten

Ein **besonderes Highlight** ist der traumhafte Fernblick, der Ihnen aus den Fenstern eine **unvergleichliche Aussicht über den Naschmarkt** bietet !

Diese Wohnung eignet sich ideal **für Familien, Wohngemeinschaften** ( 5 er WG tauglich ) oder allen, die **großzügiges Wohnen in bester Lage schätzen**. Die fünf Zimmer bieten **viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten**, sei es als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Hobbyraum.

Die Lage überzeugt durch exzellente Verkehrsanbindung: **U1, U2, U4 ( Station Karlplatz )** sowie eine Vielzahl an Bussen und Straßenbahnen sind bequem erreichbar und bringen Sie schnell und unkompliziert an Ihr Ziel.

Auch die Infrastruktur vor Ort lässt keine Wünsche offen: Ärzte, Apotheke, Klinik, Schulen, Kindergärten, Universität und höhere Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Für den täglichen Bedarf finden Sie einen **Supermarkt, Bäckereien** und vor allem eine **Vielzahl an Ständen und Restaurants direkt am Naschmarkt** !

Die Wohnung ist **derzeitig noch bewohnt** und kann **nach Absprache** mit den derzeitigen Mietern **übernommen** werden. Die **abgebildeten Möbel** werden bis auf die Küche und die

Vorzimmerschränke aus der Wohnung **entfernt!**

Überzeugen sie sich von dieser **aussergewöhnliche Immobilien an einer der besten Adressen von Wien!**

Gerne steht ihnen **Frau Gruber** für einen **Besichtigungstermin** unter 01/716 58 22 oder **0664/231 45 37** zur Verfügung

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](http://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 <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap