

**Provisionsfrei: Ruhiger 150m<sup>2</sup> Erstbezug mit 4 Zimmern +  
Balkon in Toplage - 1080 Wien**



**Objektnummer: 7894**

**Eine Immobilie von Sitarz & Partner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1080 Wien
<b>Baujahr:</b>	1835
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	150,23 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 180,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,55
<b>Gesamtmiete</b>	3.450,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.696,78 €
<b>Kaltmiete</b>	3.136,45 €
<b>Betriebskosten:</b>	378,58 €
<b>USt.:</b>	313,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

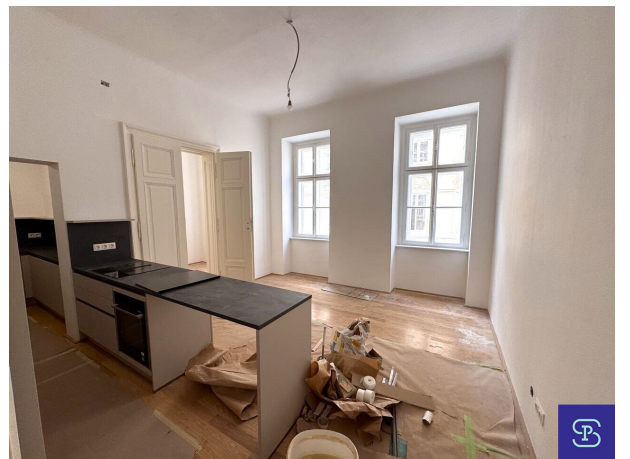
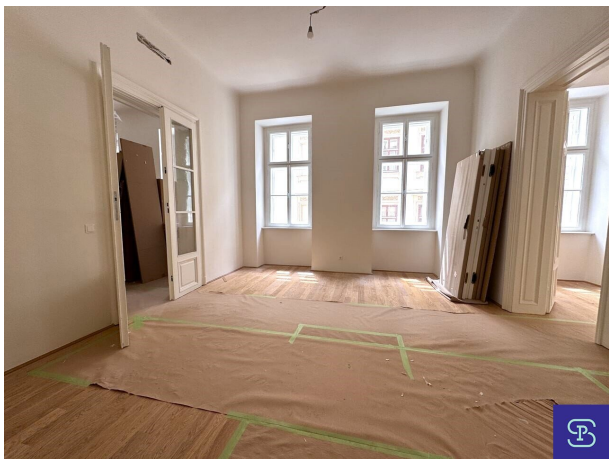
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

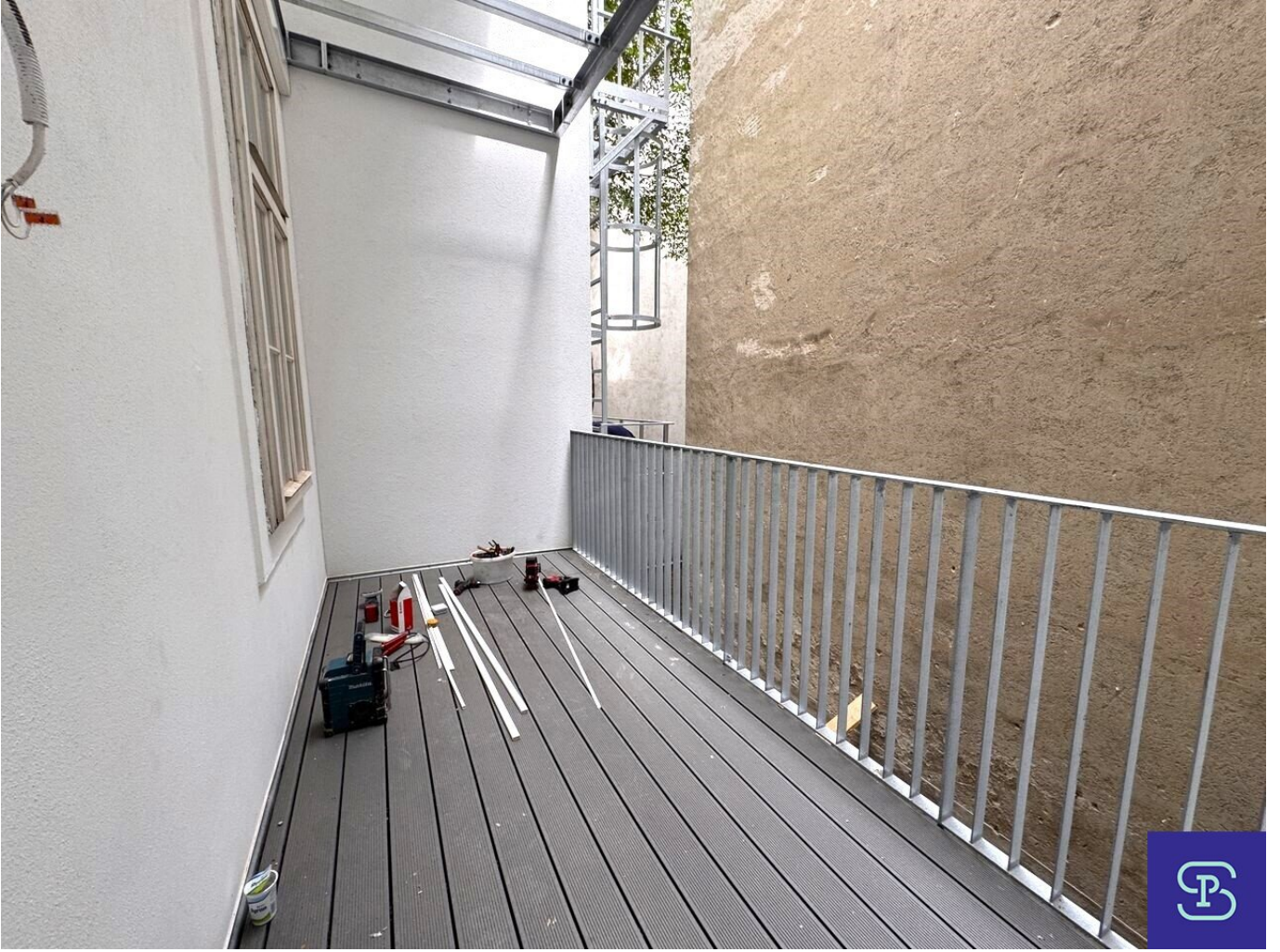


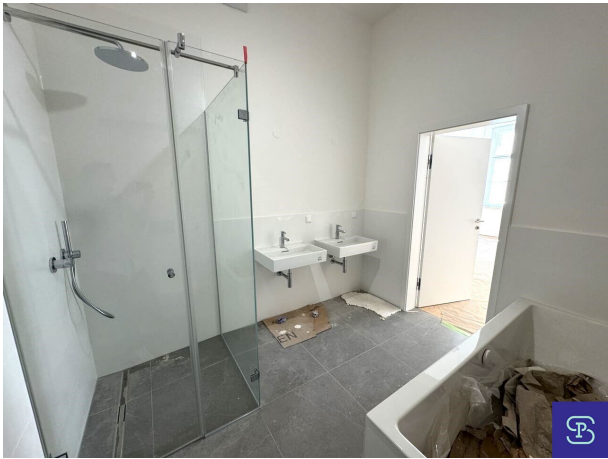
**Anna Sitarz**

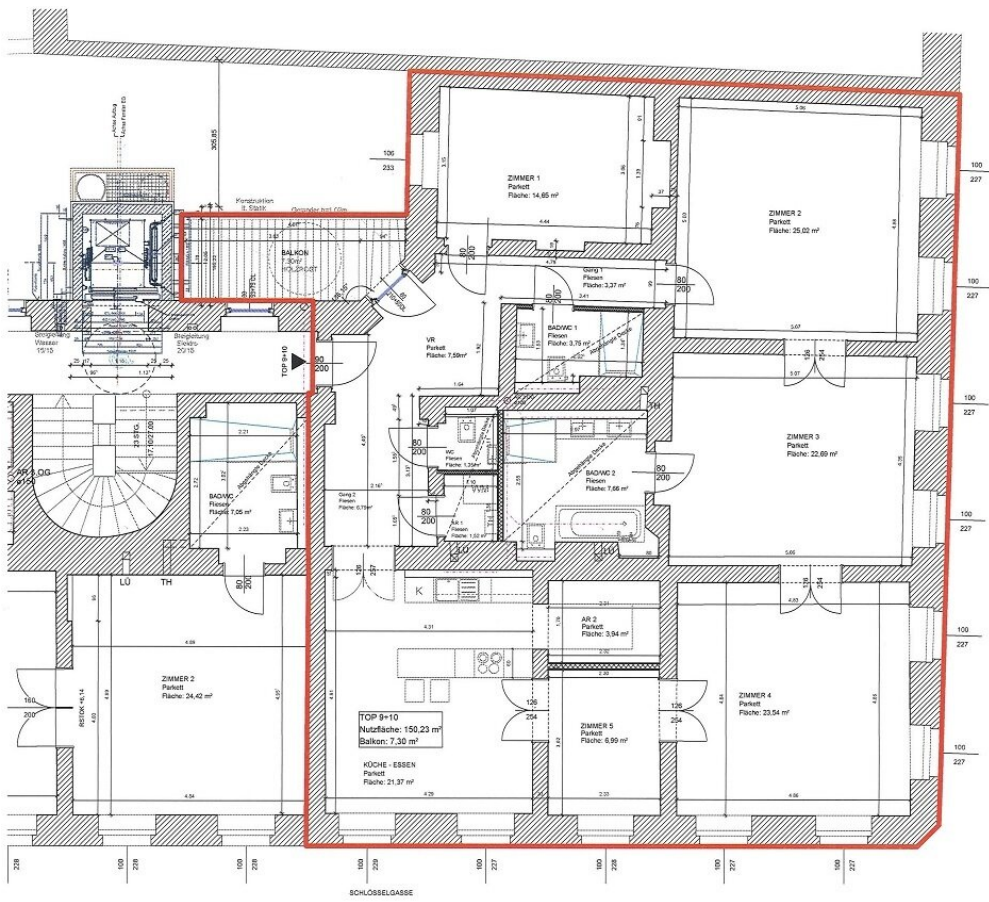
Sitarz & Partner Immobilien GmbH











**TOP 9+10**

VR	7,59 m <sup>2</sup>
BADWC 1	3,75 m <sup>2</sup>
WC	1,25 m <sup>2</sup>
AR 1	1,52 m <sup>2</sup>
GANG 1	3,37 m <sup>2</sup>
GANG 2	6,79 m <sup>2</sup>
KÜCHE - ESSEN	21,37 m <sup>2</sup>
ZIMMER 1	14,65 m <sup>2</sup>
BADWC 2	7,66 m <sup>2</sup>
ZIMMER 2	25,02 m <sup>2</sup>
ZIMMER 3	22,69 m <sup>2</sup>
ZIMMER 4	23,54 m <sup>2</sup>
ZIMMER 5	6,99 m <sup>2</sup>
AR 2	3,94 m <sup>2</sup>
<b>SUMME NUTZFLÄCHE</b>	<b>190,23 m<sup>2</sup></b>
BALKON	7,30 m <sup>2</sup>
<b>SUMME GESAMT</b>	<b>197,53 m<sup>2</sup></b>



## Objektbeschreibung

### Renovierter 150m<sup>2</sup> Altbau-Erstbezug mit Einbauküche und Balkon in Bestlage!

Dieser hochwertig renovierte Erstbezug befindet sich 1. Liftstock eines soeben sanierten Altbaus in einer ruhigen Seitengasse der Florianigasse. Die Wohnung ist süd- und westseitig ausgerichtet, hat eine Wohnfläche von ca. 150m<sup>2</sup> und besteht aus 4 Zimmern, Wohnküche, 2 Bädern mit WC, 2 Abstellräume, Vorraum und separatem Gäste-WC sowie ca. 7,3m<sup>2</sup> Balkon.

**Ausstattung:** Erstbezug mit hochwertiger Einbauküche inkl. Geräten, Gasetagenheizung mit Fußbodenheizung, Klimaanlage-Vorbereitung, Parkettböden, 2 geschmackvolle Bäder mit WC und verglaster Walk-In Dusche (1x plus Badewanne) separates Gäste-WC mit Handwaschbecken, Lift, Telekabel- u. Internet-Vorbereitung, Sprechanlage, Kellerabteil.

Achtung: Die Fotos zeigen die Wohnung vor Fertigstellung der Renovierungsarbeiten!

Wunderschöne Wohnung in sehr hochwertiger Ausführung im neu sanierten Altbau in gesuchter Toplage des 8. Bezirks. Sonnige und ruhige Wohnung mit schönem Balkon. Hervorragende Infrastruktur durch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und vielen Lokalen in nächster Umgebung. Öffentliche Verkehrsanbindung u.a. durch U2-Nähe, Straßenbahnlinie 2 und Autobus 13A.

**Bitte beachten Sie weitere verfügbare Erstbezüge von 62m<sup>2</sup> - 150m<sup>2</sup> in diesem Projekt auf unserer Homepage [www.sitarz.at](http://www.sitarz.at)**

Die Wohnung wird ab ca. 1.7.2026 in befristeter Hauptmiete (5 Jahre+) vermietet.

**Gesamtmiete inkl. Bk, Lift und 10% USt. € 3.450,-**

(HMZ € 2.646,78 + Bk € 378,58 + Lift € 60,09 + IM € 50,- + 10% USt. € 313,55 + Manip. € 1,-)

Kautions € 13.800,-

**KONTAKT: Anfragen bitte NUR per Email-Anfragefunktion! Keine telefonische Terminvergabe!**

**Besuchen Sie für unsere weiteren Angebote bitte auch unsere Homepage: [www.sitarz.at](http://www.sitarz.at)**

*Wichtige Information: Es handelt sich hier um ein unverbindliches und für Wohnungssuchende völlig kostenfreies Angebot! Wir bedanken uns für Ihre Anfrage, weisen jedoch darauf hin, dass durch Ihre Anfrage kein Anspruch auf eine Dienstleistung durch unser Unternehmen besteht. Wir ersuchen ausdrücklich um Verständnis, dass wir aufgrund überbordender*

*Anfragen für Mietwohnungen nur dann antworten können, wenn für das angefragte Mietobjekt noch freie Besichtigungstermine verfügbar sind. Erhalten Sie keine Antwort, stehen für das angefragte Mietobjekt keine Besichtigungsmöglichkeiten mehr zur Verfügung, oder es liegen bereits ausreichend viele verbindliche Bewerbungen vor.*

*Optional zur kostenlosen Variante, haben Wohnungssuchende gemäß aktuell geltender Gesetzesbestimmung (Bestellerprinzip) auch die Möglichkeit, ein Maklerunternehmen kostenpflichtig (2MM zuzügl. 20% Ust.) mit der Objektsuche zu beauftragen, um in Folge eine zu bezahlende, individuelle Dienstleistung zu erhalten, sofern vom Immobilienmakler ein den Suchkriterien entsprechendes Mietobjekt gefunden wird.*

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **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