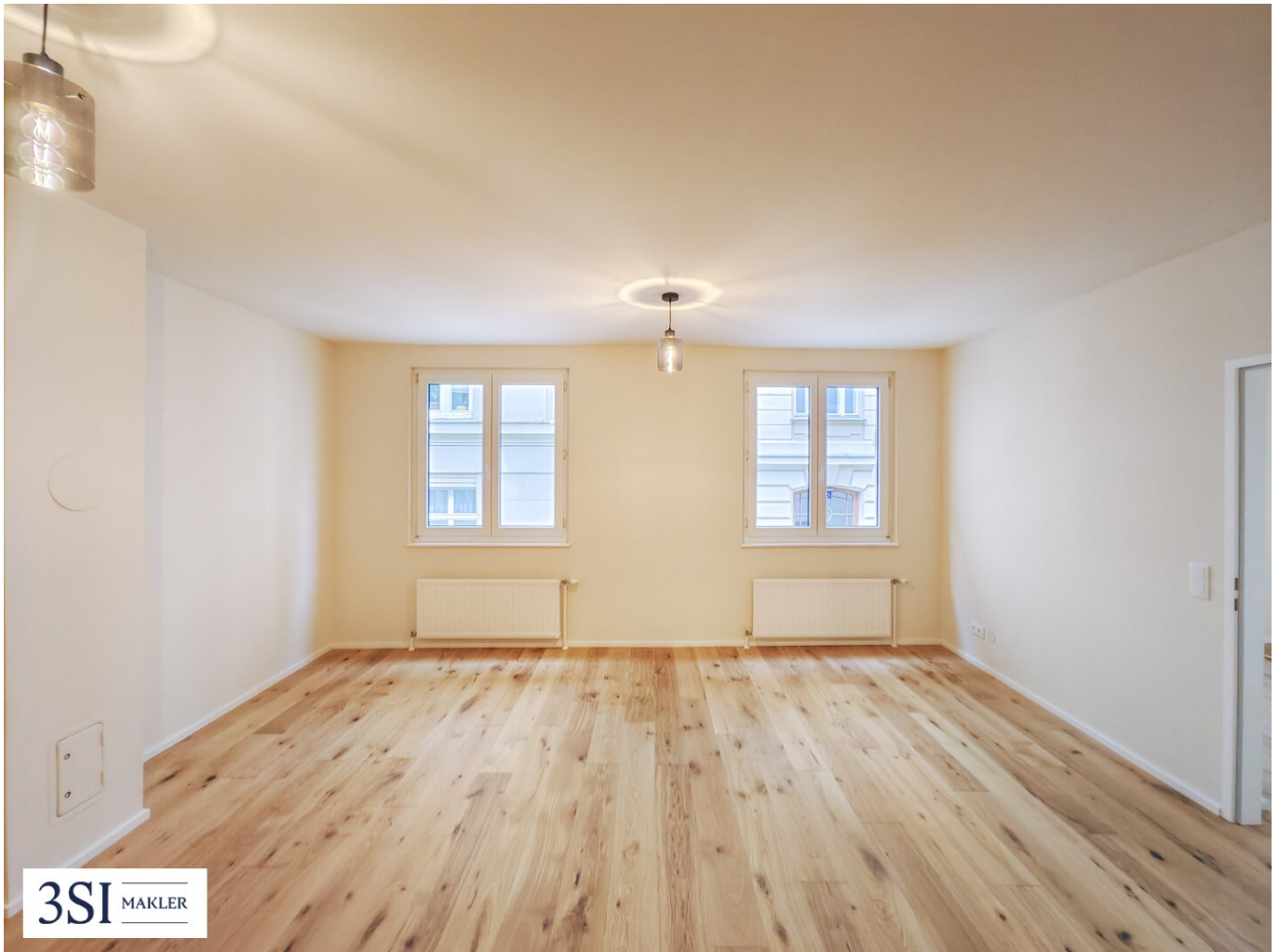


Wohnen in Bestlage der Wieden – großzügige 2-Zimmer-Wohnung nahe der Wiener Innenstadt



Objektnummer: 22270
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schäffergasse 18-20
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1991
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,01 m ²
Nutzfläche:	61,01 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 73,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,12
Gesamtmiete	1.820,00 €
Kaltmiete (netto)	1.398,67 €
Kaltmiete	1.577,22 €
Betriebskosten:	163,81 €
Heizkosten:	72,11 €
USt.:	170,67 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Petra Krapfenbauer

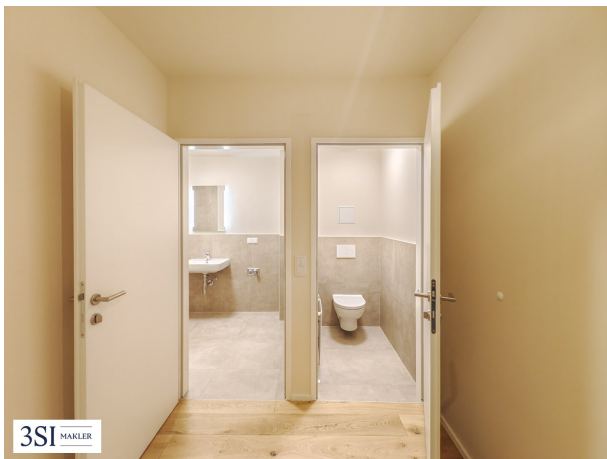


WIE ÜBERSTIMMEN KEINE GEWÄHR FÜR EINE ORIGINALLE TÜRDE DARSTELLUNG ALLEH ARTIFIZIAL, FÄRBLICH UND KONSTRUKTIVE ABWICHEN SIND MÖGLICH.





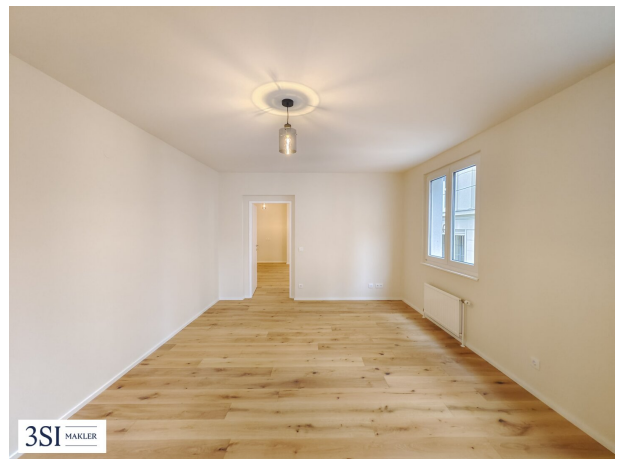
3SI MAKLER

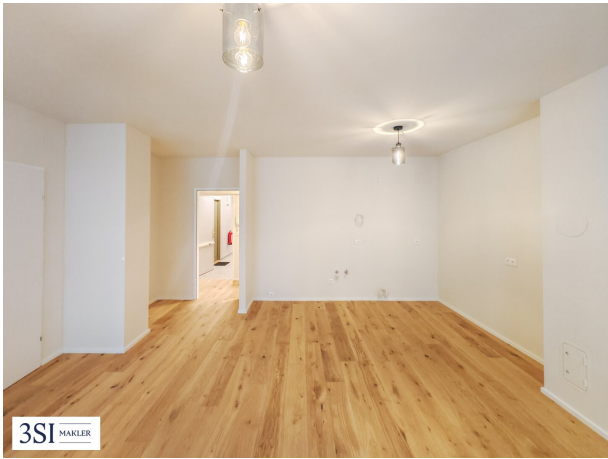


3SI MAKLER



3SI MAKLER







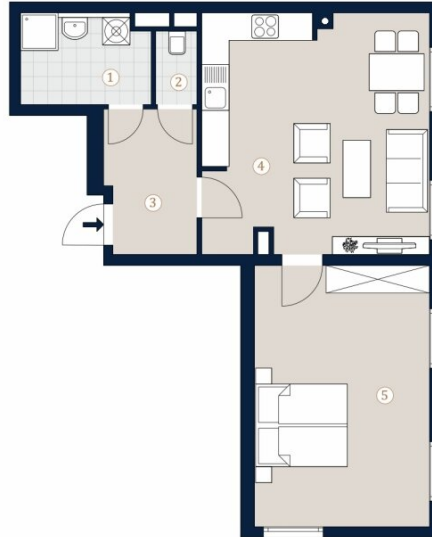
3SI MAKLER

Schäffergasse 18-20
1040 Wien

Top 1 • Stiege 2

Wohnfläche 61,01 m²

- 1 Bad
- 2 WC
- 3 Vorraum
- 4 Wohnküche
- 5 Zimmer



Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

A4 M 1:100 0 5

Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Stichtische Maße sind Rohbau Maße.

Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen des 4. Wiener Gemeindebezirks gelangt diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung in der Schöffergasse 18–20 zur Vermietung. Die Wohnung befindet sich im 1. Liftstock eines modernen und bestens erhaltenen Neubaus aus dem Jahr 1991 und verbindet großzügiges Wohnen mit einer erstklassigen innerstädtischen Lage.

Die Wohnung selbst besticht durch einen funktionalen Grundriss und großzügige Raumverhältnisse. Vom Vorraum gelangt man in die helle Wohnküche, welche den Mittelpunkt des Wohnens bildet. Diese wurde mit einer neuen, hochwertig ausgestatteten Einbauküche versehen. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, die Toilette ist separat ausgeführt. Ein besonderes Highlight ist das außergewöhnlich großzügige Schlafzimmer mit rund 23 m². Die Raumgröße eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und bietet ausreichend Platz, um beispielsweise einen begehbaren Kleiderschrank, einen Homeoffice-Bereich oder eine elegante Raumtrennung zu integrieren. Ein weiterer großer Vorteil dieser Wohnung ist der im Haus befindliche Garagenstellplatz (kein Stapelparker), der bequemes und sicheres Parken in dieser begehrten Innenstadtlage ermöglicht. Der Stellplatz wird gemeinsam mit der Wohnung vermietet und ist mit einem monatlichen Mietzins von brutto EUR 200,– verbunden.

Der Bezirk Wieden zählt seit Jahren zu den beliebtesten Wiens und überzeugt durch ihre perfekte Mischung aus urbanem Lebensgefühl, hoher Lebensqualität und ausgezeichneter Infrastruktur. Die Innenstadt ist nur wenige Minuten entfernt und sowohl zu Fuß als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln rasch erreichbar. Der Karlsplatz, die Oper, die Kärntner Straße sowie der Naschmarkt befinden sich in komfortabler Nähe und machen diese Adresse besonders attraktiv. Die unmittelbare Umgebung bietet alles, was das urbane Leben ausmacht: charmante Cafés, ausgezeichnete Restaurants, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie zahlreiche Grün- und Erholungsflächen. Dank der hervorragenden Anbindung an die U-Bahn-Linien U1 und U4 am Karlsplatz sowie mehrere Straßenbahn- und Buslinien sind sämtliche Ziele in Wien schnell erreichbar.

Diese Wohnung bietet die seltene Gelegenheit, in einer der besten Wohnlagen Wiens zu leben und dabei die Vorzüge der Innenstadt praktisch vor der Haustüre zu genießen.

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 <50m

Apotheke <175m

Klinik <225m
Krankenhaus <650m

Kinder & Schulen

Schule <150m
Kindergarten <225m
Universität <100m
Höhere Schule <450m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <175m
Einkaufszentrum <525m

Sonstige

Geldautomat <350m
Bank <350m
Post <200m
Polizei <525m

Verkehr

Bus <150m
U-Bahn <425m
Straßenbahn <275m
Bahnhof <475m
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap