

**Repräsentatives Altbaubüro | 4-Zimmer | unglaubliche  
RAUMHÖHE | Nähe Wien-Mitte**



**Objektnummer: 7311/723**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1876
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	124,78 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	124,78 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 91,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,96
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.121,26 €
<b>Kaltmiete</b>	2.492,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	290,79 €
<b>USt.:</b>	461,38 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

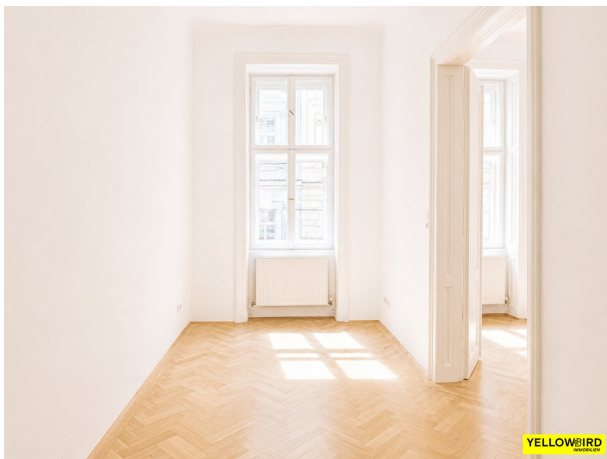
8.973,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Pauline Tertilt**

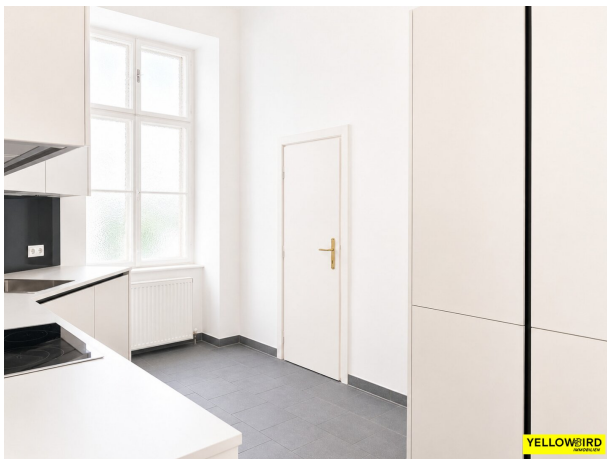
Yellowbird Immobilienmakler GmbH



















## Objektbeschreibung

Repräsentatives Altbaubüro mit **4-Zimmern** in einem gepflegten Altbau **mit Lift** in ruhiger Seitengasse nahe Wien-Mitte.

**Große, helle Räume** mit 3,60m **hohen Decken** sowie **eine hochwertige Ausstattung** zeichnen diese Mietwohnung aus.

Befristet 5 Jahre.

### HIGHLIGHTS:

- Komplettküche + extra Esszimmer
- Süd-OST-Ausrichtung
- Gas und Etagenheizung
- Mitten im 3ten
- Alle Zimmer Zentral begehbar
- Lebensmittelgeschäfte (BILLA, HOFER, SPAR) wenige hundert Meter entfernt
- Leben in der LEBENSWERTESTEN Stadt der Welt

### INFOS ZUR WOHNUNG:

- STOCKWERK: 1
- BAUJAHR: 1876
- BEZIEHBAR: Sofort

- WOHNFLÄCHE: 124,78m<sup>2</sup>
- ZIMMER: 4
- MÖBLIERT: Küche / Bad
- WASCHMASCHINENANSCHLUSS: JA
- LIFT: JA
- TV/INTERNET: JA
- BADEZIMMER: 1
- TOILETTE: 1
- RAUMHÖHE: 3,6m
- HEIZUNG: Gas-Etagenheizung
- KINDERWAGEN- & FAHRRADABSTELLRAUM: JA
- KELLERABTEIL: JA
- KÜCHE: JA
- VERKEHRSANBINDUNG: Wien-Mitte-Landstraße, U3, U4, Straßenbahn 1 & O, S-Bahn Station, Bus 47A

- INFRASTRUKTUR: Wien-Mitte
- HWB: 91,7
- KLASSE: C

#### **KOSTEN:**

- NETTOMIETE: 2.121,26 € (exkl. USt.)
- BETRIEBSKOSTEN exkl. USt. (inkl. Lift): 371,24 €
- KAUTION: 6.363,78 €

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap