# Repräsentatives Altbaubüro I 4-Zimmer I unglaubliche RAUMHÖHE I Nähe Wien-Mitte




**Objektnummer: 7311/723**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1030 Wien |
| **Baujahr:** | 1876 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 124,78 m² |
| **Nutzfläche:** | 124,78 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Keller:** | 2,50 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 91,70 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 1,96 |
| **Kaltmiete (netto)** | 2.121,26 € |
| **Kaltmiete** | 2.492,50 € |
| **Betriebskosten:** | 290,79 € |
| **USt.:** | 461,38 € |

**Provisionsangabe:**

8.973,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Pauline Tertilt**

Yellowbird Immobilienmakler GmbH







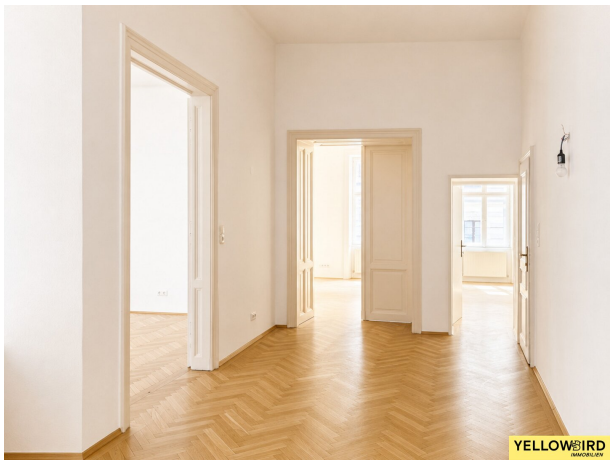


































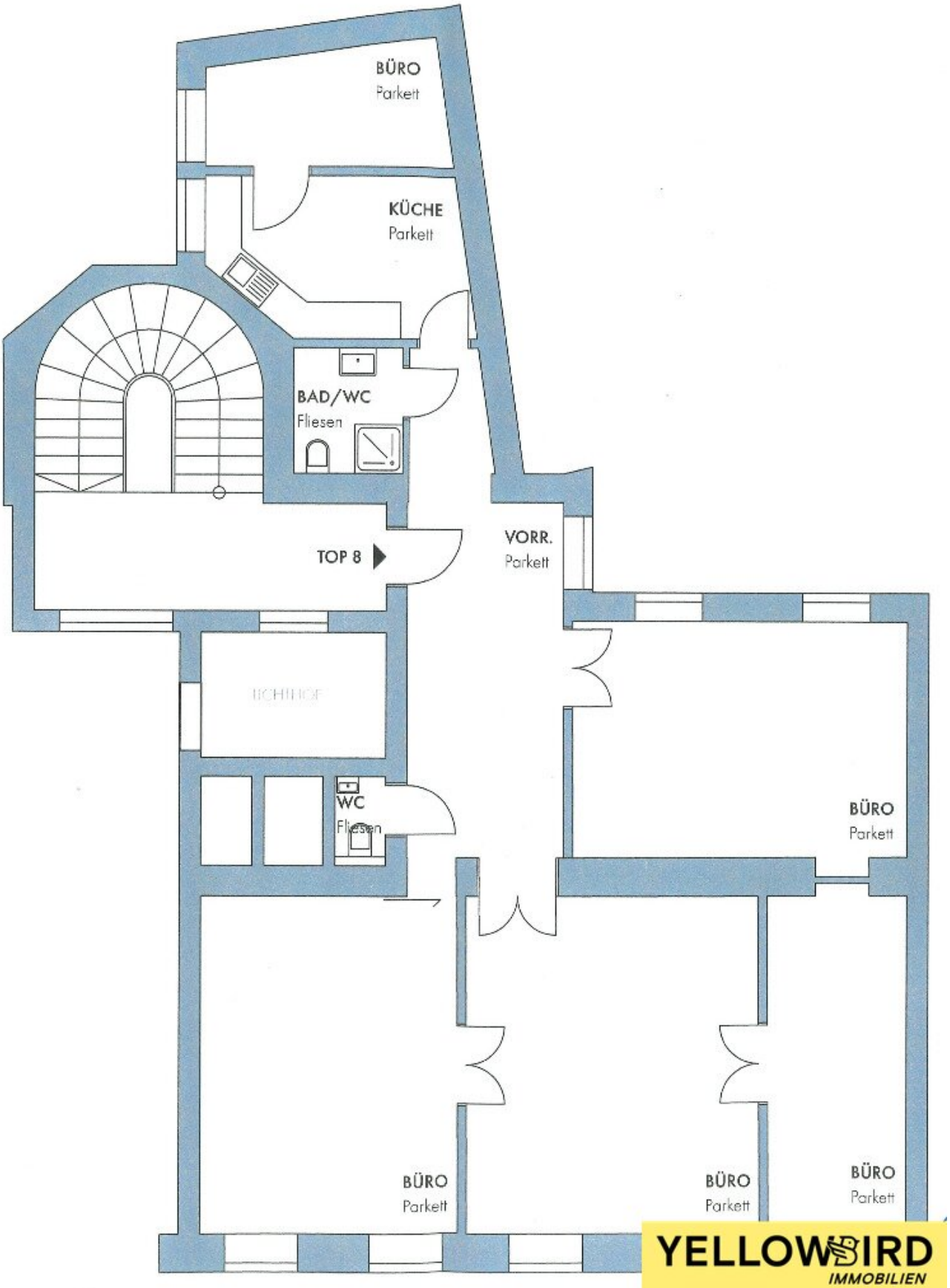



E
YELLOWBIRD
IMMOBILIEN


BAUER
CHABLÉ
YELLOWBIRD


YELLOWBIRD


№
34
Sodlitzerpl.
ICE-SPORTS
YELLOWBIRD
IMMOBILIEN


BÜRO
Parkett
KÜCHE
Parkett
BAD/WC
Fliesen
TOP 8
VORR.
Parkett
LICHTHOF
WC
Fliesen
BÜRO
Parkett
BÜRO
Parkett
BÜRO
Parkett
BÜRO
Parkett

# 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: 124,78m2
- 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