

**Helle 4-Zimmer-Altbauwohnung mit unglaublicher  
RAUMHÖHE | Nähe Wien-Mitte**



**Objektnummer: 7311/722**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<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>	130,41 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	130,41 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<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>Gesamtmiete</b>	2.578,59 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.956,15 €
<b>Kaltmiete</b>	2.344,17 €
<b>Betriebskosten:</b>	304,02 €
<b>USt.:</b>	234,42 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



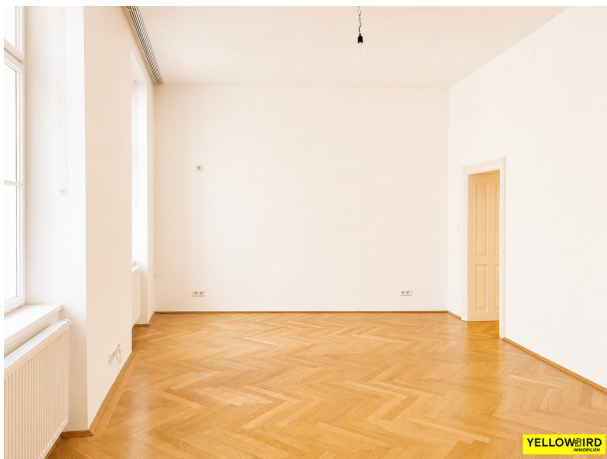
**Pauline Tertilt**







**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN



**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN



**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN





**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN



**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN



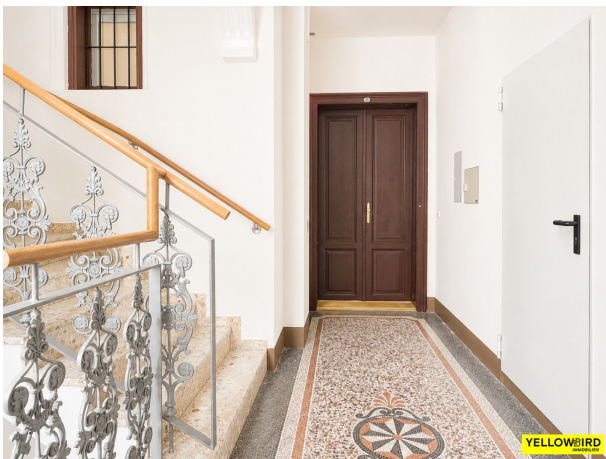
**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN







**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN



**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN



**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Helle 4-Zimmer-Wohnung 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: 3
- BAUJAHR: 1876
- BEZIEHBAR: Sofort

- WOHNFLÄCHE: 130,41m<sup>2</sup>
- ZIMMER: 4
- MÖBLIERT: Küche / Bad
- WASCHMASCHINENANSCHLUSS: JA
- LIFT: JA
- TV/INTERNET: JA
- BADEZIMMER: 2 (Dusche, Badewanne, Toilette)
- TOILETTE: 2 (1 separat)
- 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:**

- BRUTTOMIETE: 2.578,59 €
- BETRIEBSKOSTEN zzgl. USt. (inkl. Lift): 334,42 €
- KAUTION: 7.735,77 €

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.

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 <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