

**Provisionsfrei: Unbefristeter 169m<sup>2</sup> Erstbezug mit  
Einbauküche Nähe Spittelberg - 1070 Wien**



Zimmer 1

**Objektnummer: 7905**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung    |
| <b>Land:</b>             | Österreich |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1070 Wien  |
| <b>Baujahr:</b>          | 1910       |
| <b>Zustand:</b>          | Erstbezug  |
| <b>Alter:</b>            | Altbau     |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 168,52 m²  |
| <b>Zimmer:</b>           | 4          |
| <b>Bäder:</b>            | 2          |
| <b>WC:</b>               | 2          |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 3.503,53 € |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 2.864,84 € |
| <b>Kaltmiete</b>         | 3.185,03 € |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 320,19 €   |
| <b>USt.:</b>             | 318,50 €   |
| <b>Provisionsangabe:</b> |            |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Anna Sitarz**

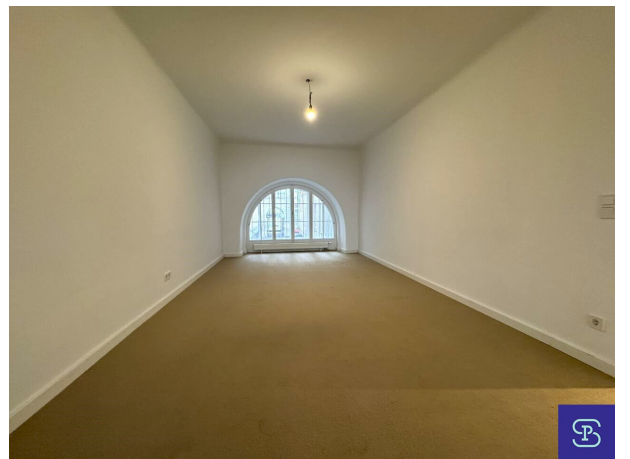
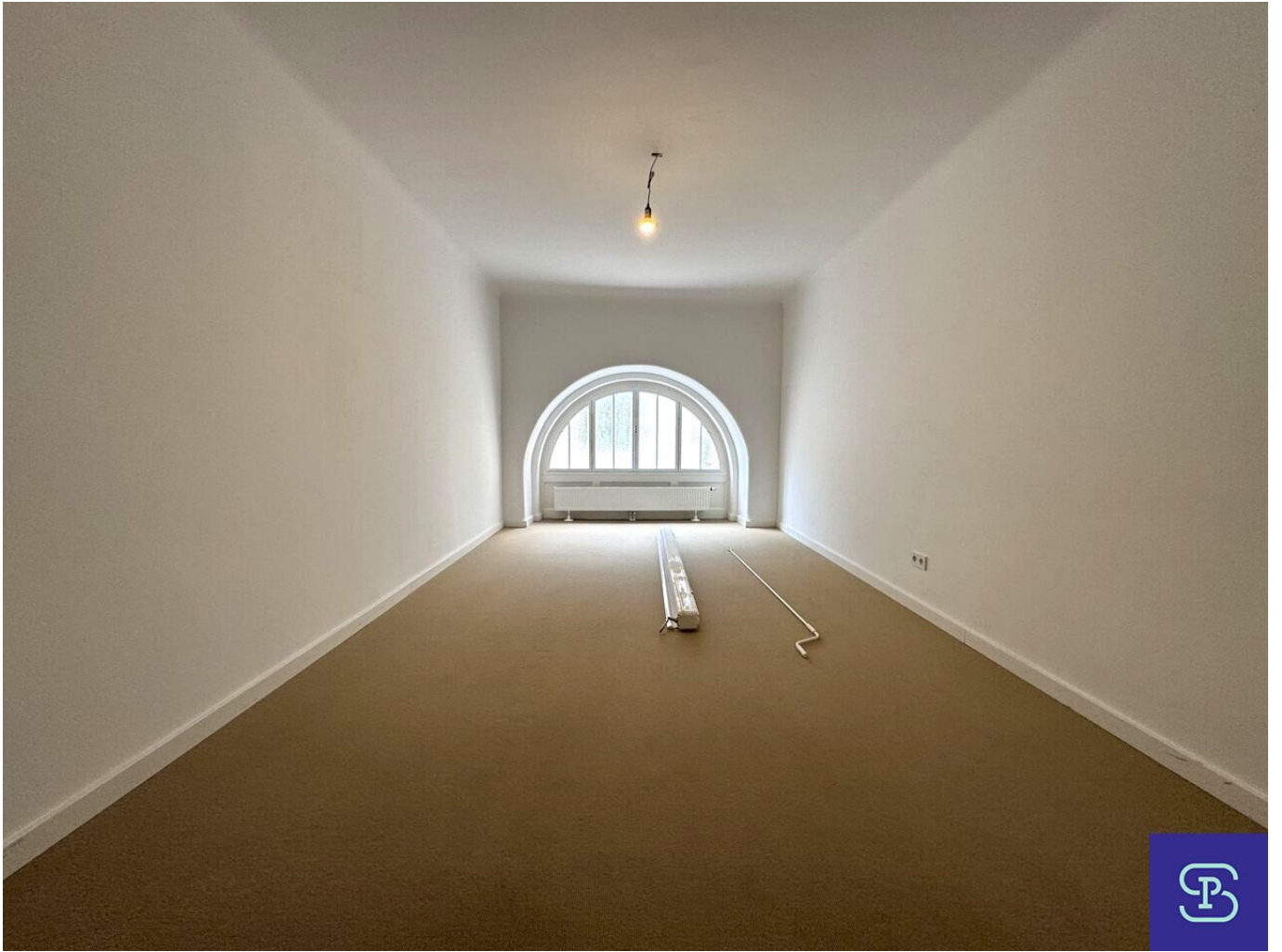
Sitarz & Partner Immobilien GmbH  
Kantgasse 1/ 2.OG  
1010 Wien



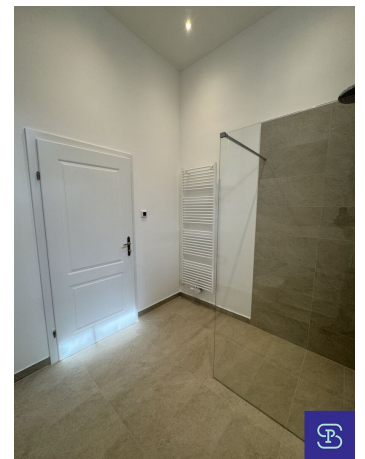




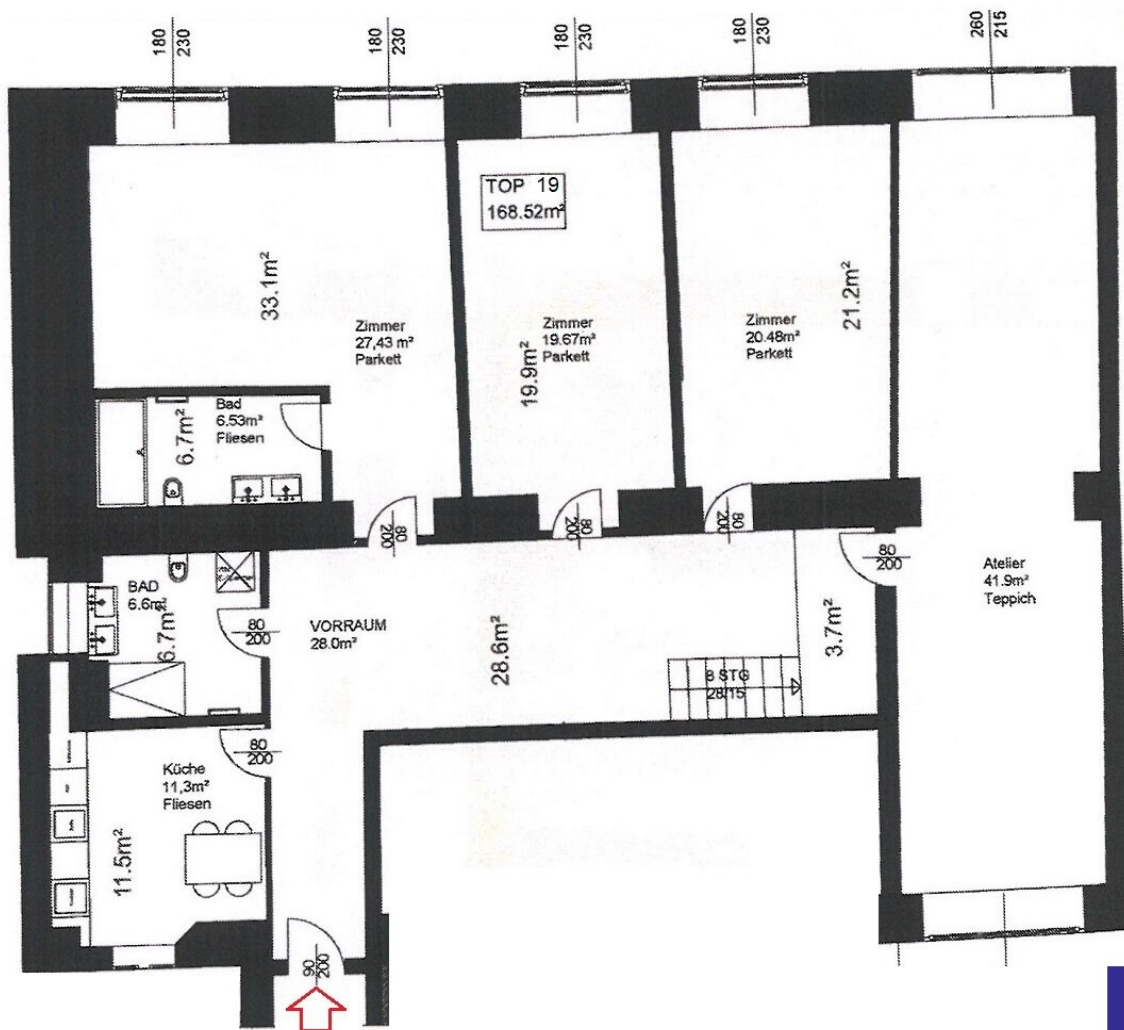












## Objektbeschreibung

### **Ruhiger 169m² Altbau-Erstbezug mit 4 Zimmern und Einbauküche in Toplage!**

Diese soeben hochwertig neu renovierte Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Stilaltbaus in der Lindengasse, nur wenige Schritte von der Stiftgasse und vom Spittelberg entfernt. Die ruhige und helle Wohnung ist nordwestseitig zum Innenhof ausgerichtet und besteht aus 3 gr. Zimmern, 1 großen Atelierraum, Küche, 2 Bädern mit WC und 1 großen, zentralen Vorraum.

**Ausstattung:** Erstbezug nach Komplettsanierung mit neuer Einbauküche inkl. Geräten (ohne Kühlschrank), hochwertigen Fischgrät-Parkettböden, Zentralheizung, 2 geschmackvolle Bäder mit WC (1x Badewanne, 1x Walk-In Dusche), Kabel-TV und Internet-Vorbereitung, Sprechanlage,.

Wunderschöne, ruhige und repräsentative Wohnung mit großzügiger Raumgestaltung in gesuchter Lage zwischen Spittelberg und Mariahilfer Straße. Hervorragende Infrastruktur durch die Nähe zur Mariahilfer Straße mit allen Einkaufsmöglichkeiten und sehr guter öffentlicher Verkehrsanbindung durch U3/U2 in Gehweite, Autobus 13A, 48A sowie der Straßenbahnlinie 49.

Die Wohnung wird ab 01.08.2026 in unbefristeter Hauptmiete vermietet.

### **Gesamtmiete inkl. Bk und 10% USt. € 3.503,53**

(HMZ € 2.864,84 + Bk € 320,19 + 10% USt. € 318, 50)

Kaution € 10.520,-

**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 <1.500m

### **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 <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap