

**| LICHTDURCHFLUTET | ALTBAU | STELLPLATZ IM HAUS
MÖGLICH |**



Objektnummer: 1163040

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stiftgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1909
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	117,37 m²
Nutzfläche:	117,37 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 94,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,76
Gesamtmiete	2.190,00 €
Kaltmiete (netto)	1.698,43 €
Kaltmiete	1.990,91 €
Betriebskosten:	263,78 €
USt.:	199,09 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



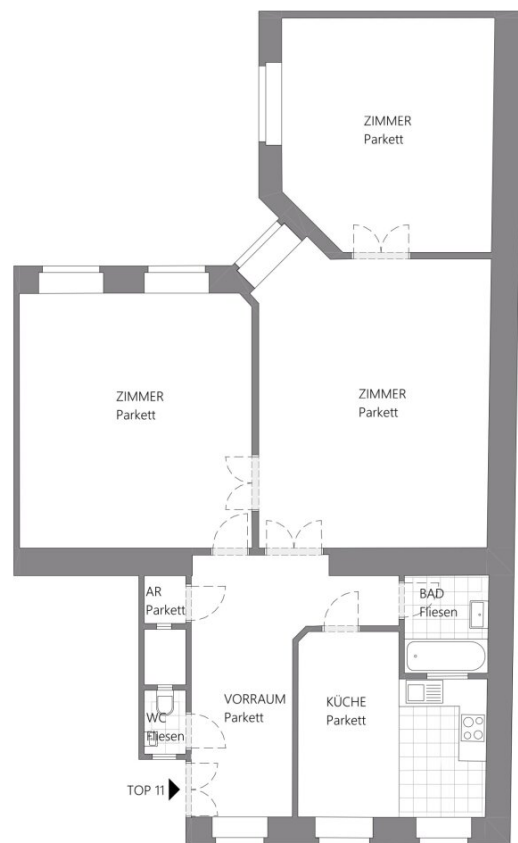
Ing. Nicolas Putzlager

DECUS Immobilien GmbH





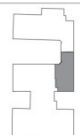




AUSRICHTUNG



POSITION



NUTZFLÄCHE ca. : 117,0 m²

MAßSTAB:



ALLE ANGABEN UNVERBINDLICH!

Objektbeschreibung

Informationen zum Objekt und Ausstattung

Diese großzügige Altbauwohnung befindet sich in einem repräsentativen Jahrhundertwendehaus in der Stiftgasse im begehrten 7. Wiener Gemeindebezirk. Mit einer Wohnfläche von rund **117 m²** überzeugt die Immobilie durch ihren klassischen Wiener Altbaucharme, kombiniert mit einer modernisierten Ausstattung.

Hohe Decken, elegante Flügeltüren sowie hochwertiger Fischgrät-Parkettboden verleihen den Wohnräumen ein stilvolles und großzügiges Ambiente. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die modern ausgestattete Einbauküche verfügt über sämtliche gängigen Elektrogeräte und bietet ausreichend Platz zum Kochen und Verweilen. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschtisch sowie einem Handtuchheizkörper ausgestattet. Das WC befindet sich separat.

Das gepflegte Gründerzeithaus verfügt über einen Lift und einen repräsentativen Eingangsbereich. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss.

Ein PKW-Stellplatz im Haus kann um EUR 280,- Brutto p.M. zusätzlich angemietet werden.

1 Motorradstellplatz um 50,- Brutto p.M.

Ausstattung im Überblick

- Ca. 117,37 m² Wohnfläche
- Klassischer Altbau (Baujahr ca. 1909)
- 3 großzügige Zimmer
- Hochwertiger Fischgrät-Parkett
- Hohe Räume und klassische Flügeltüren

- Moderne Einbauküche mit Elektrogeräten
- **Badezimmer mit Badewanne**
- **Separates WC**
- **Lift** im Haus
- Gepflegtes **Stilaltbauhaus**
- **Helle Wohnräume** mit großen Altbaufenstern
- **Kellerabteil** mitvermietet

Raumaufteilung

Die Wohnung verfügt über einen klassischen und funktionalen Grundriss mit großzügigen Räumen:

- Großzügiger Vorraum
- Helles Wohnzimmer
- Zwei weitere geräumige Zimmer, ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer
- Separate Küche mit moderner Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne und Waschtisch

- Separates WC
- Abstell- bzw. Nebenflächen im Eingangsbereich

Die durchdachte Raumaufteilung bietet sowohl Paaren als auch Familien oder Personen mit Homeoffice-Bedarf vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der **Stiftgasse** im Herzen des **7. Wiener Gemeindebezirks Neubau**, einer der beliebtesten Wohnlagen Wiens. Das Grätzl zeichnet sich durch seine urbane Atmosphäre, zahlreiche Cafés, Restaurants, Boutiquen und kulturelle Einrichtungen aus.

Die nahegelegene Mariahilfer Straße bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, während das MuseumsQuartier, der Spittelberg sowie zahlreiche Grünflächen und Freizeitangebote in wenigen Minuten erreichbar sind.

Auch die **öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. U-Bahn**, Straßenbahn und Bus befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung in alle Teile der Stadt. Supermärkte, Apotheken, Schulen, Universitäten sowie zahlreiche weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

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.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Ing. Nicolas Putzlager** unter der Mobilnummer **+43 660 302 61 70** und per E-Mail unter **putzlager@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <250m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <250m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap