

## **Lichtdurchflutete 4-Zimmer Wohnung, Nähe Votivkirche**



LIFESTYLE  
PROPERTIES

**Objektnummer: 5382**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung               |
| <b>Land:</b>                         | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1090 Wien, Alsergrund |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1884                  |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 183,00 m²             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                     |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                     |
| <b>WC:</b>                           | 2                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 89,90 kWh / m² * a  |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,71                |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 3.490,01 €            |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 2.745,00 €            |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 3.172,73 €            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 375,15 €              |
| <b>USt.:</b>                         | 317,28 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                       |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Marie-Louise Eisenburger**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien





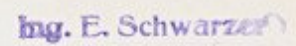












## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine wunderschöne 4-Zimmer Wohnung in bester Lage des 9. Wiener Gemeindebezirks.

Die Wohnung befindet sich im 3. Liftstock eines gepflegten Altbaus und erstreckt sich über eine Nutzfläche von ca. 183 m<sup>2</sup>. Es teilt sich in einen Eingangsbereich, vier Zimmer, eine Küche, zwei Badezimmer und ein separates WC. Beheizt wird die Immobilie mittels Gasetagenheizung. Zusätzlich sorgt eine Klimaanlage für kühle Räume im Sommer. Die Haupträume sind mit wunderschönem Parkett ausgekleidet, die Nassräume sind gefliest.

Sie betreten die Wohnung und befinden sich im Eingangsbereich, wenn Sie geradeaus gehen, erreichen Sie direkt den ersten der vier Räume, welcher durch große Fenster angenehm mit Licht durchflutet wird. Linkerhand befindet sich angrenzend die Küche. Rechterhand gelangen Sie in den schönen Salon, welcher über einen Erker verfügt, der zu entspannten Stunden im Tageslicht einlädt. Über diesen sowie über das Vorzimmer können Sie einen weiteren Raum betreten, welcher über eine praktische Zwischenwand verfügt, die geschickt den Garderobenbereich abtrennt. Ein weiterer Raum mit en suite Badezimmer ist ebenfalls über den Vorraum erreichbar. Das Badezimmer sowie das separate WC befinden sich im Vorraum.

Die Lage und Infrastruktur des Büros sind ausgezeichnet. Diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Banken und Apotheken befinden sich in der unmittelbaren Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist über die Straßenbahnlinien 37, 38, 40, 41 und 42 sowie die Buslinie 40A gewährleistet. Zudem erreichen Sie in ca. 6 Gehminuten das Schottentor mit weiteren Anbindungen. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser schönen Wohnung.

Für Fragen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Für Besichtigungsmöglichkeiten und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Frau Marie-Louise Eisenburger

national - Tel: [0676 605 9800](tel:06766059800)

international - Tel: [+43 676 605 9800](tel:+436766059800)

e-mail: [eisenburger@lifestyle-properties.at](mailto:eisenburger@lifestyle-properties.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap