

**Moderne 2-Zimmer-Wohnung 39,5m<sup>2</sup> in 1010 Wien,  
U-Bahn-Nähe, Lift, Einbauküche, 1.043,60 € Miete**



**Objektnummer: 6274/416**

**Eine Immobilie von Daniel Benigni, MSc. beh. konz.  
Immobilienmakler**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Etage      |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1010 Wien            |
| <b>Baujahr:</b>          | 1954                 |
| <b>Zustand:</b>          | Modernisiert         |
| <b>Alter:</b>            | Neubau               |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 39,55 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                    |
| <b>Bäder:</b>            | 1                    |
| <b>WC:</b>               | 1                    |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 1.043,60 €           |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 711,90 €             |
| <b>Kaltmiete</b>         | 843,60 €             |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 131,70 €             |
| <b>Heizkosten:</b>       | 98,48 €              |
| <b>USt.:</b>             | 101,52 €             |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

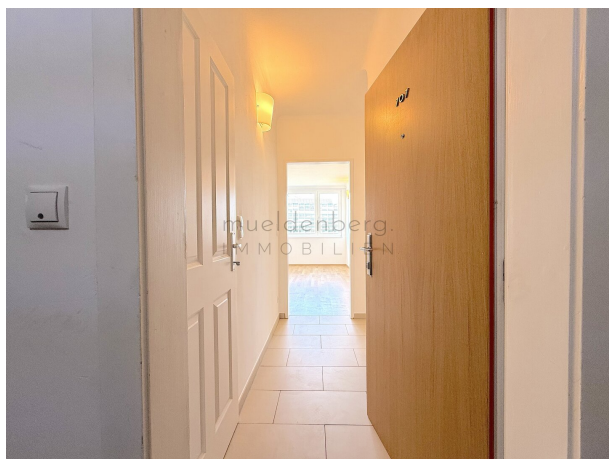
## Ihr Ansprechpartner

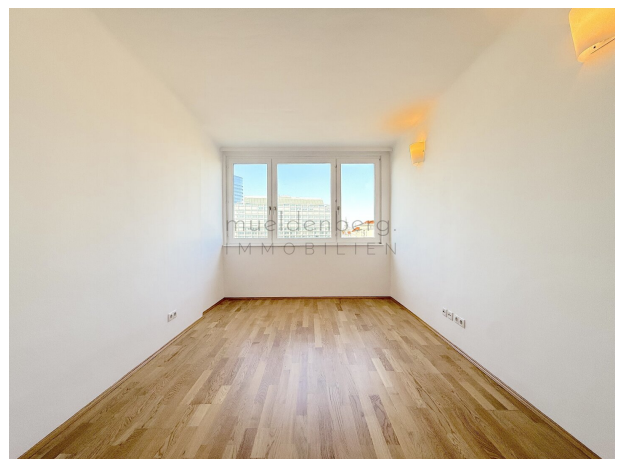
### Mueldenberg Immobilien

Mueldenberg Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/16  
1010 Wien

T +43 660 8 122 112

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

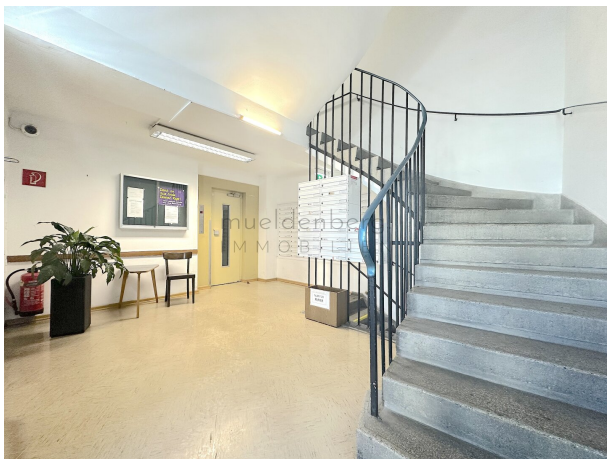


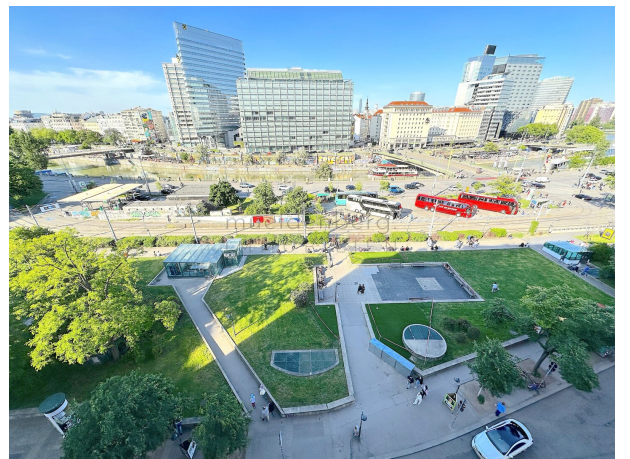


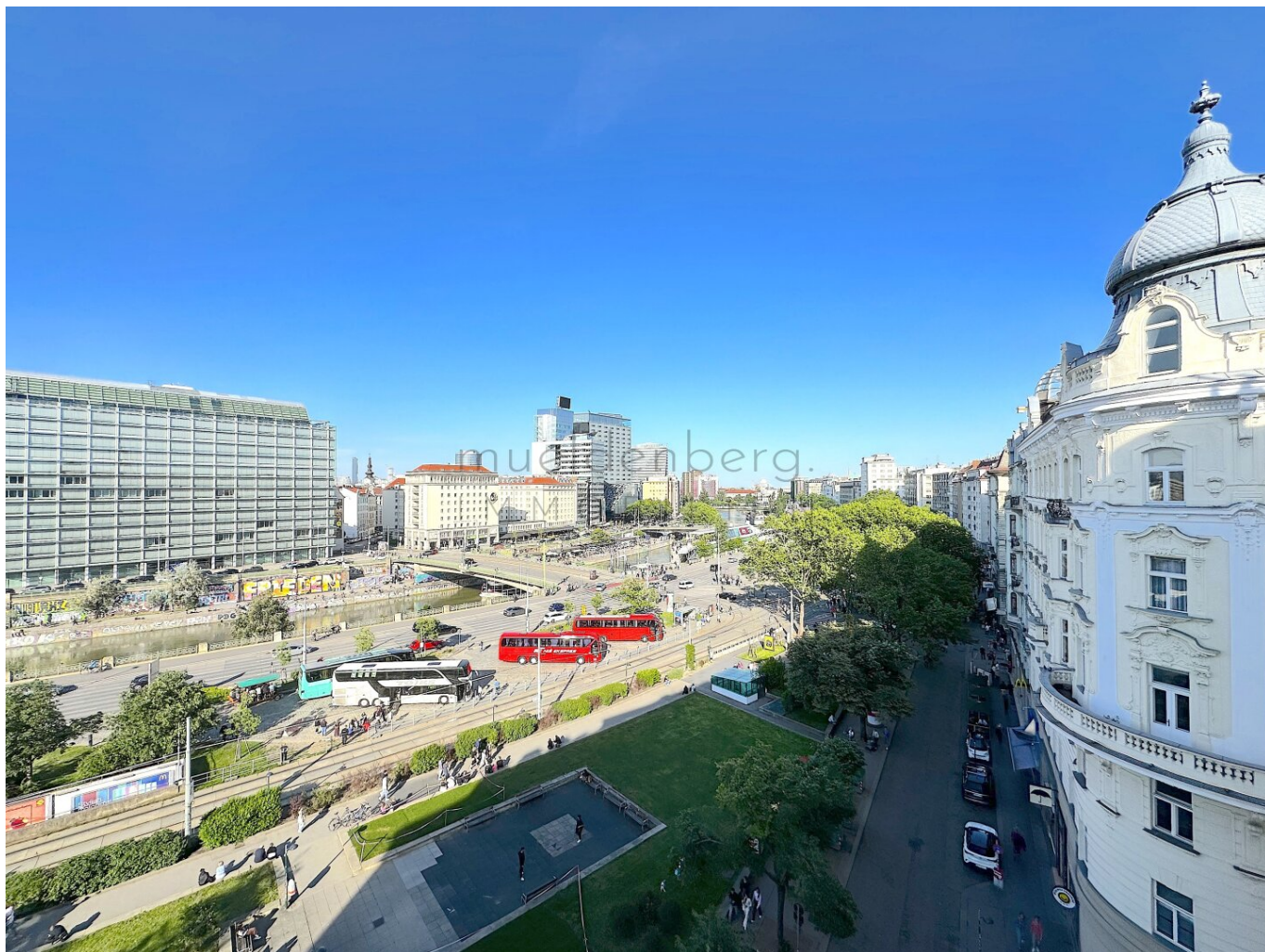


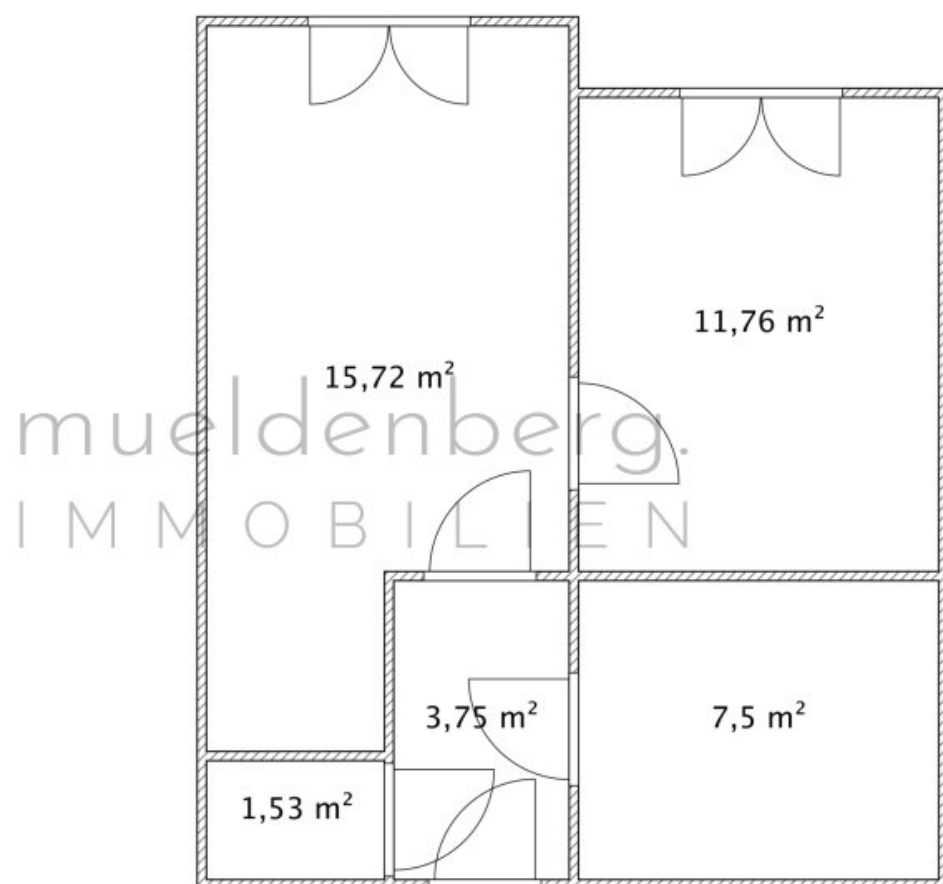












## Objektbeschreibung

### **OPEN HOUSE: 13.08.2024 von 09:00 - 10:00 Uhr**

#### **KEINE TELEFONISCHE TERMINVEREINBARUNG MÖGLICH!**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien – eine moderne und stilvolle 2-Zimmer-Etagenwohnung in der begehrten 7. Etage eines gepflegten Wohnhauses im 1010 Wien.

Diese charmante Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung auf 39,55 m<sup>2</sup> und bietet Ihnen ein komfortables und zeitgemäßes Wohnerlebnis. Die großzügigen Zimmer sind mit hochwertigem Parkett und stilvollen Fliesen ausgestattet, die ein angenehmes Wohnambiente schaffen.

Die Wohnung wurde kürzlich modernisiert und überzeugt durch eine moderne Einbauküche, die keine Wünsche offenlässt und ideal für kulinarische Abenteuer ist. Das Badezimmer ist mit einer praktischen Dusche ausgestattet und bietet modernen Komfort in elegantem Design.

Dank der Fernwärmeheizung genießen Sie nicht nur wohlige Wärme, sondern auch eine umweltfreundliche und kosteneffiziente Energieversorgung. Ein Personenaufzug sorgt für bequemen Zugang zur 7. Etage und erleichtert Ihren Alltag erheblich.

Die Lage könnte nicht besser sein: Nur wenige Schritte trennen Sie von der U-Bahn, sodass Sie schnell und unkompliziert alle wichtigen Punkte Wiens erreichen können. Ob beruflich oder privat – die zentrale Lage im ersten Bezirk macht diese Wohnung zu einer idealen Wahl für alle, die das urbane Leben schätzen.

Mit einer monatlichen Miete von 1.043,60 € bietet Ihnen diese Wohnung ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis für das exklusive Wohnen im 1010 Wien.

Zögern Sie nicht und sichern Sie sich dieses einmalige Wohnangebot im Herzen Wiens – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.