

## **Stilaltbau mit Stuckaturen und Flügeltüren in Citylage, nächst Urania**



**Objektnummer: 5666/1207**

**Eine Immobilie von Realis Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                         |
|-------------------------------|-------------------------|
| Art:                          | Wohnung                 |
| Land:                         | Österreich              |
| PLZ/Ort:                      | 1020 Wien, Leopoldstadt |
| Baujahr:                      | 1905                    |
| Zustand:                      | Gepflegt                |
| Alter:                        | Altbau                  |
| Nutzfläche:                   | 153,00 m²               |
| Zimmer:                       | 4,50                    |
| Bäder:                        | 1                       |
| WC:                           | 2                       |
| Heizwärmebedarf:              | E 181,00 kWh / m² * a   |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 2,68                  |
| Gesamtmiete                   | 2.807,73 €              |
| Kaltmiete (netto)             | 2.142,00 €              |
| Kaltmiete                     | 2.552,48 €              |
| Betriebskosten:               | 410,48 €                |
| USt.:                         | 255,25 €                |
| Provisionsangabe:             |                         |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Barbara Polster**

Realis Consulting GmbH  
Meravigliagasse 3  
1060 Wien

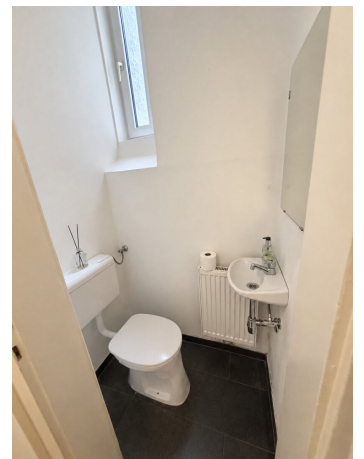
H +43 664 283 76 46

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

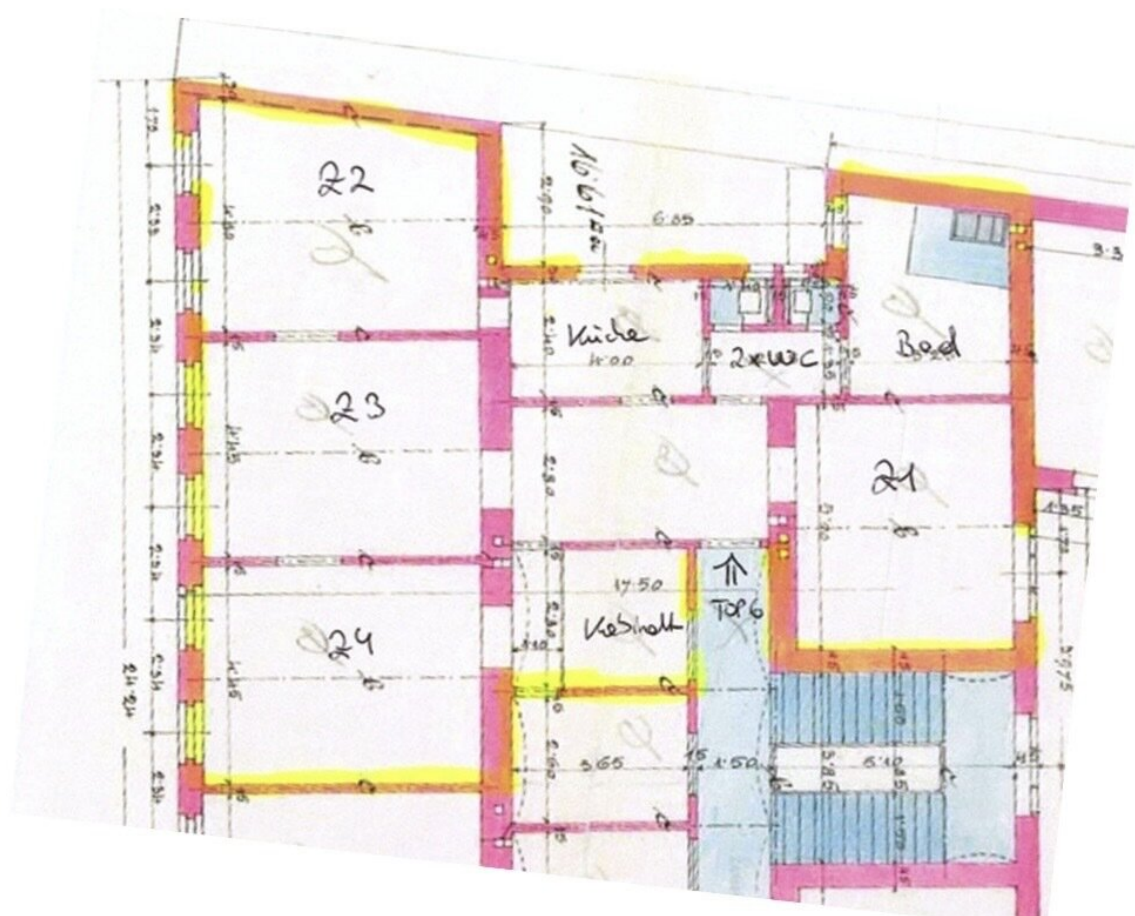


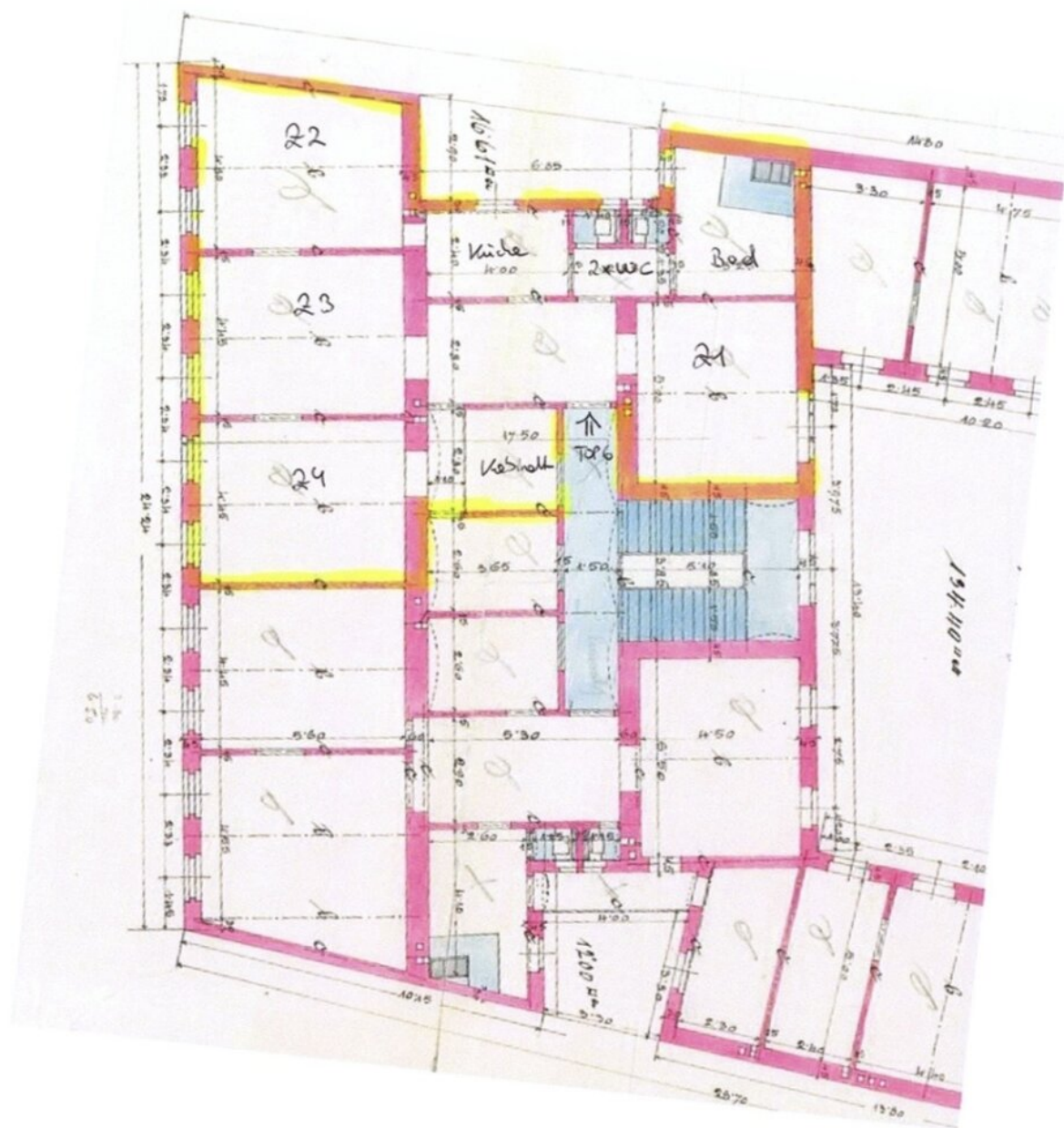






## Wohnungsbereich mit Zugang





## Objektbeschreibung

Wiener Altbau mit Charakter – 153 m<sup>2</sup>, vier Zimmer und Kabinett

Hohe Räume, klassische Flügeltüren, schöne Deckenprofile und Parkettböden prägen diese großzügige Altbauwohnung in der Ferdinandstraße im zweiten Wiener Gemeindebezirk. Auf rund 153 m<sup>2</sup> bietet sie ein vielseitiges Raumangebot und den besonderen Charme einer klassischen Wiener Wohnung.

Drei der vier Zimmer sind zur ruhigen Gasse ausgerichtet, ein weiteres Zimmer ist hofseitig orientiert. Die gassenseitigen Räume sind über Flügeltüren miteinander verbunden und eröffnen schöne Blickachsen durch die Wohnung. Ob großzügiger Wohn- und Essbereich, Schlafzimmer oder Arbeitszimmer – die Räume bieten unterschiedliche Gestaltungsmöglichkeiten. Ein zusätzliches Kabinett ergänzt das Platzangebot, beispielsweise als Ankleide.

Zur Wohnung gehören ein geräumiges Vorzimmer, eine separate, eingerichtete Küche sowie ein großzügiges Badezimmer mit Fenster, Badewanne, separater Dusche und zwei Waschbecken. Zwei separate WCs mit Handwaschbecken und Fenster sorgen für zusätzlichen Komfort. Ein Kellerabteil steht ebenfalls zur Wohnung.

| Mietkonditionen                                                  | Betrag     |
|------------------------------------------------------------------|------------|
| Hauptmietzins inklusive Umsatzsteuer                             | 2.608,65 € |
| Betriebskosten inklusive Umsatzsteuer                            | 451,53 €   |
| Monatliche Gesamtmiete inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer | 3.060,18 € |

Kaution laut Vermietungskonditionen

9.180,53 €

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 <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **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