

| 2 ZIMMER | TOP LAGE | HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG
|



Objektnummer: 1170188

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wollzeile
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1938
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	46,81 m ²
Nutzfläche:	46,81 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	D 101,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,97
Gesamtmiete	1.390,00 €
Kaltmiete (netto)	1.079,08 €
Kaltmiete	1.263,64 €
Betriebskosten:	135,72 €
USt.:	126,36 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Nicolas Putzlager

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39

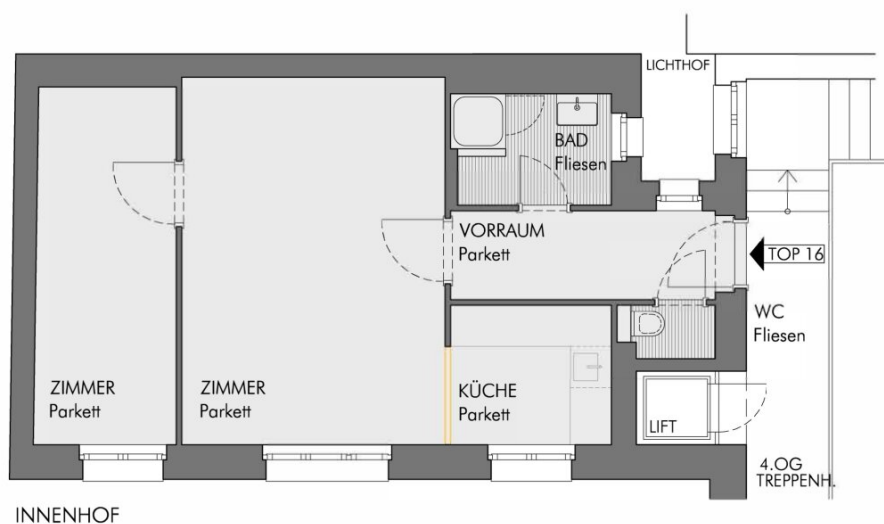




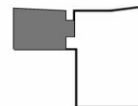
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



POSITION



NUTZFLÄCHE ca.:

46,00m²

MAßSTAB



ALLE ANGABEN UNVERBINDLICH

Objektbeschreibung

Informationen zum Objekt und Ausstattung

In einer der begehrtesten Lagen der Wiener Innenstadt, nur wenige Gehminuten vom Stephansplatz entfernt, befindet sich diese charmante 2-Zimmer-Wohnung in der Wollzeile. Die Wohnung liegt im 4. Obergeschoss eines Altbaus aus dem Jahr 1938 und bietet auf einer Wohnfläche von ca. 46,81 m² eine gelungene Kombination aus klassischem Altbaucharakter und modernem Wohnkomfort.

Die gepflegten Räumlichkeiten überzeugen durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wandflächen und einen schönen Parkettboden in Fischgrätoptik, der den Wohnräumen eine besonders elegante und wohnliche Atmosphäre verleiht.

Der großzügige Wohnbereich bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohn- und Essgestaltung. Die angrenzende, offen gestaltete Küche ist mit einer modernen Einbauküche mit zeitlosen Fronten und Elektrogeräten ausgestattet. Ein Fenster sorgt für natürliches Tageslicht im Küchenbereich und schafft eine angenehme Atmosphäre.

Das separat begehbare Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für eine individuelle Möblierung und einen angenehmen Rückzugsort. Die Fenster der Wohnräume sind zum Innenhof ausgerichtet.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche und einem Waschbecken ausgestattet. Eine separate Toilette mit Handwaschbecken ergänzt den Wohnkomfort. Die zeitlose Gestaltung der Sanitärräume fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein.

Ein Kellerabteil wird mitvermietet und bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung wird auf fünf Jahre befristet vermietet und eignet sich ideal für Singles oder Paare, die urbanes Wohnen in einer der attraktivsten Lagen Wiens schätzen.

Raumprogramm

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 46,81 m² und gliedert sich wie folgt:

- Vorraum
- Wohn- und Essbereich
- Angrenzende Küche mit moderner Einbauküche

- Separates Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und Waschbecken
- Separate Toilette mit Handwaschbecken
- Kellerabteil

Die kompakte und zugleich funktionale Grundrissgestaltung ermöglicht eine optimale Nutzung der vorhandenen Wohnfläche. Die klare Trennung zwischen Wohn- und Schlafbereich sowie die angrenzende Küche schaffen ein angenehmes Wohngefühl und bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Wollzeile 23 im Herzen des 1. Wiener Gemeindebezirks und überzeugt durch ihre ausgezeichnete Innenstadtlage sowie die unmittelbare Nähe zum Stephansplatz.

Die Wollzeile zählt zu den traditionsreichen Straßen der Wiener Innenstadt und bietet eine vielfältige Auswahl an Geschäften, Restaurants, Cafés und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Zahlreiche kulturelle Sehenswürdigkeiten, darunter der Stephansdom, sowie die beliebten Einkaufsstrassen rund um den Graben und die Kärntner Straße sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die Nahversorgung ist hervorragend: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Dienstleistungsbetriebe befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen sind rasch erreichbar.

Eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch die nahegelegenen U-Bahn-Stationen und weitere öffentliche Verkehrsmittel gewährleistet. Die U-Bahn ist laut Lageangaben bereits nach rund 150 Metern erreichbar, eine Bushaltestelle befindet sich in etwa 50 Metern Entfernung.

Die zentrale Lage verbindet die Vorzüge des urbanen Lebens mit einem vielfältigen gastronomischen, kulturellen und infrastrukturellen Angebot. Damit bietet die Wohnung einen idealen Ausgangspunkt, um das besondere Flair der Wiener Innenstadt in vollen Zügen zu genießen.

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <750m

Universität <250m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <250m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap