| 2 ZIMMER | WOLLZEILE | 3. LIFTSTOCK |



Objektnummer: 1170187

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wollzeile
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1938
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	47,81 m²
Nutzfläche:	47,81 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	C 92,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,85
Gesamtmiete	1.450,00 €
Kaltmiete (netto)	1.119,50 €
Kaltmiete	1.318,18 €
Betriebskosten:	148,28 €
USt.:	131,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Nicolas Putzlager

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39



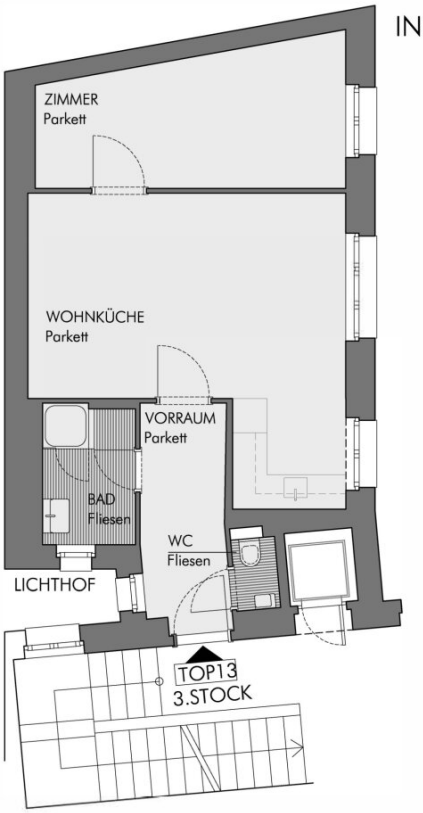








DECUS
IMMOBILIEN



AUSRICHTUNG

POSITION

NUTZFLÄCHE ca.:

48,00m²

MAßSTAB

0 1 2

ALLE ANGABEN UNVERBINDLICH

Objektbeschreibung

Stilvolle 2-Zimmer-Altbauwohnung in bester Innenstadtlage – Wollzeile, 1010 Wien

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 3. Obergeschoss eines Altbaus aus dem Jahr 1938 und bietet auf einer Wohnfläche von ca. 47,81 m² eine gelungene Kombination aus klassischem Altbaucharakter und zeitgemäßem Wohnkomfort.

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

Der großzügige Wohnbereich verfügt über eine moderne, offen integrierte Einbauküche mit zeitlosen Fronten und Elektrogeräten. Das separat begehbare Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für eine individuelle Möblierung und einen angenehmen Rückzugsort.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Waschbecken sowie einem Handtuchheizkörper ausgestattet. Eine separate Toilette mit Handwaschbecken ergänzt den Wohnkomfort. Die Fenster der Wohnräume sind zum Innenhof ausgerichtet.

Ein Kellerabteil wird nicht mitvermietet.

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. 47,81 m² und gliedert sich wie folgt:

- Vorraum
- Wohn- und Essbereich mit offener Einbauküche
- Separates Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und Waschbecken

- Separate Toilette mit Handwaschbecken

Die kompakte und zugleich funktionale Grundrissgestaltung ermöglicht eine optimale Nutzung der vorhandenen Wohnfläche. Die klare Trennung zwischen Wohn- und Schlafbereich schafft ein angenehmes Wohngefühl.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Wollzeile 21 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-/Werkswohnungen. 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