Altbaucharme trifft Toplage! Helle 2-Zimmer Wohnung Nähe Hauptbahnhof - UNBEFRISTET!



Objektnummer: 1834/146

Eine Immobilie von WOGE Realitäten Ges.m.b.H.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	61,98 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	1.090,00 €
Kaltmiete (netto)	875,01 €
Kaltmiete	990,91 €
Betriebskosten:	115,90 €
USt.:	99,09 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

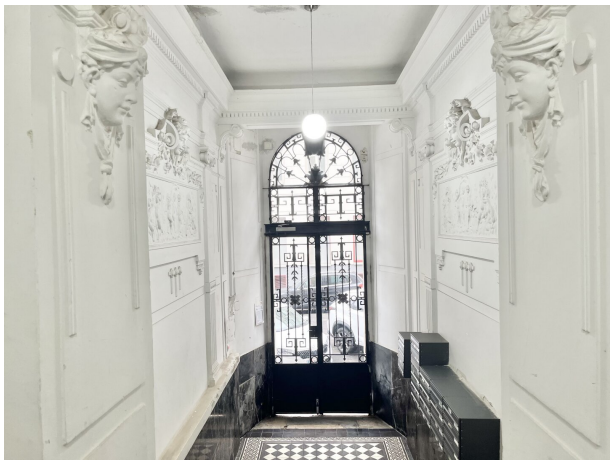
Ihr Ansprechpartner

Michael Müllner

WOGE Realitäten Ges.m.b.H.
Köstlergasse 7/2
1060 Wien

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











































Objektbeschreibung

In ausgezeichneter Lage des begehrten 4. Wiener Gemeindebezirks gelangt diese charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 61,98 m² zur unbefristeten Vermietung.

Die Wohnung überzeugt insbesondere durch ihre großzügigen, hellen Räumlichkeiten, den klassischen Fischgrätparkettboden sowie die charakteristischen Altbauelemente. Hohe Räume, große Fensterflächen und stilvolle Innentüren verleihen der Immobilie ein angenehmes Wohnambiente.

Die Wohnung befindet sich in einem klassischen Wiener Altbau mit besonders eindrucksvollem Eingangsbereich. Bereits beim Betreten des Gebäudes vermitteln die aufwendig gestalteten Stuckelemente, dekorativen Wandverzierungen und das historische Eingangsportal den besonderen Charakter des Hauses. Das großzügige Stiegenhaus mit geschwungenem Treppenverlauf, schmiedeeisernen Geländern und stilvollen Bodenfliesen unterstreicht den traditionellen Wiener Altbaucharme.

Ein besonderes Highlight ist die hervorragende Infrastruktur rund um den Wiener Hauptbahnhof, die eine ideale Kombination aus urbanem Wohnen, kurzen Wegen und ausgezeichneter Verkehrsanbindung bietet.

Raumaufteilung und Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine praktische Raumaufteilung mit folgenden Räumlichkeiten:

- Vorraum
- Zwei helle Zimmer mit klassischem Fischgrätparkett
- Separate Küche mit vorbereiteten Anschlüssen
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken samt Unterschrank und Handtuchheizkörper
- Separates WC

Die Wohnräume präsentieren sich mit schönen Parkettböden in Fischgrätoptik, großzügigen Fensterflächen und einer angenehmen Raumhöhe. Die Beheizung erfolgt mittels Gasetagenheizung.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken mit Unterschrank sowie einem Handtuchheizkörper ausgestattet. Das WC befindet sich in einem separaten Raum.

Besonderheit – individuelle Küchengestaltung:

Die Wohnung wird derzeit ohne Einbauküche angeboten. Dadurch besteht die Möglichkeit, die Küche nach den eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen einzurichten.

Für die Anschaffung einer Küche im mittleren Preissegment wird seitens der Vermieterseite gegen Vorlage einer entsprechenden Rechnung eine Ablöse geleistet. Die genaue Höhe und die näheren Voraussetzungen sind gesondert zu vereinbaren.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap