

**Großzügige, ruhige Altbauwohnung im Herzen des 7.  
Bezirks \*hofseitige Ruhelage\* (U3)**



**Objektnummer: 436**

**Eine Immobilie von Olymp Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                                                                                                  |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung                                                                                                          |
| <b>Land:</b>             | Österreich                                                                                                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1070 Wien                                                                                                        |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt                                                                                                         |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                                                                                                           |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 89,23 m <sup>2</sup>                                                                                             |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 89,23 m <sup>2</sup>                                                                                             |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                                                                                                                |
| <b>Bäder:</b>            | 1                                                                                                                |
| <b>WC:</b>               | 1                                                                                                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  |  69,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 1.490,00 €                                                                                                       |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.077,38 €                                                                                                       |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.354,55 €                                                                                                       |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 222,13 €                                                                                                         |
| <b>USt.:</b>             | 135,45 €                                                                                                         |

## Ihr Ansprechpartner

### Evelyne Rauscher

Olymp Realitäten GmbH  
Jasomirgottstraße 2  
Stephanspl A-1010 Wien

T +43 (1) 535 23 45  
H +43 (664) 253 76 76  
F +43 (1) 535 23 46

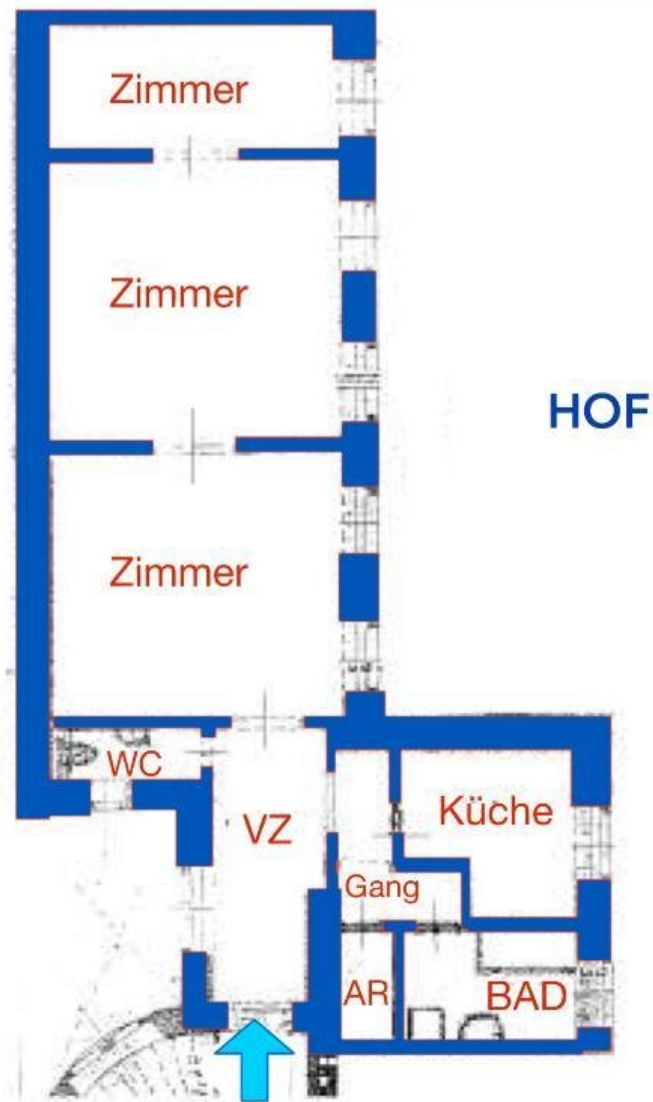
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# Objektbeschreibung

## English Description Below!

**Lage:** nahe Neubaugasse - Mariahilfer Straße

**Erstklassiger Zustand, perfekte Lage, keine straßenseitigen Fenster**

Absolute Ruhelage!

## Details:

- + Nutzfläche: 89,23m<sup>2</sup>
- + 2. Liftstock
- + Innenhoflage, daher absolut ruhig

## Grundriss:

- + Vorzimmer
- + 3 helle Zimmer mit Flügeltüren und Fischgrätparkett
- + vollausgestattete Küche mit Fenster
- + Bad mit Fenster (Wanne, Waschtisch, WM-Anschluss)
- + separate Toilette mit Handwaschbecken
- + Abstellraum
- + Gasetagenheizung

+ Kellerabteil

+ Fahrradabstellraum

**Verkehrsanbindung:**

U3 Neubaugasse bzw. Zieglergasse

**Vertrag & Kosten:**

Befristung: 5 Jahre

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

**Wir stehen Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung, auch an Wochenenden und Feiertagen!**

**E N G L I S H**

**Top Located Apartment in 7th district/Vienna**

location: near Mariahilfer Straße - Neubaugasse (U3)

**details:**

+ space: 89,23sm

+ 2nd floor by lift

**layout:**

- + anteroom
- + 3 rooms
- + bathroom (wash hand basin, tub, washing machine connection)
- + storeroom
- + separated restroom

**Highlights:**

- + beautiful oak parquet
- + neat house
- + representative location
- + rental contract for 5 years

**Infrastructure:**

Step out the house and You find litteraly everthing You need very close.

**Public Transfer:**

Closest **subway-stations** are U3-Neubaugasse and U3-Zieglergasse.

deposit: 3 monthly rents

**We cordially invite You to visit the apartment and get further details!**

**We are available on weekends & holidays!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.