

**Provisionsfrei: Exklusiver 132m<sup>2</sup> Altbau mit Einbauküche  
Nähe Spittelberg - 1070 Wien**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 7039**

**Eine Immobilie von Sitarz & Partner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Baujahr:</b>	1910
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	132,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Gesamtmiete</b>	2.997,82 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.440,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.725,29 €
<b>Betriebskosten:</b>	285,29 €
<b>USt.:</b>	272,53 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Anna Sitarz**

Sitarz & Partner Immobilien GmbH  
Kantgasse 1/ 2.OG  
1010 Wien





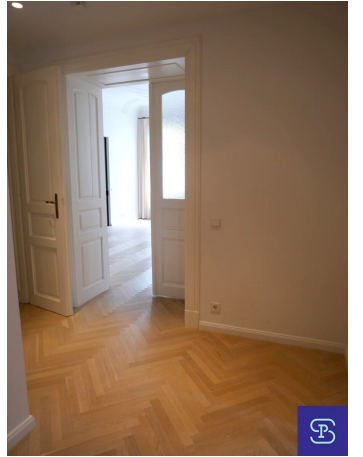
















## Objektbeschreibung

### **Klimatisierter 132m<sup>2</sup> Altbau mit 4 Zimmern und Einbauküche in Toplage!**

Diese hochwertig ausgestattete Wohnung befindet sich im 4. Liftstock (letzter Stock) eines gepflegten Stilaltbaus in der Lindengasse, nur wenige Schritte von der Stiftgasse und vom Spittelberg entfernt. Die sonnige Wohnung ist überwiegend südostseitig zur Stiftgasse ausgerichtet und besteht aus 4 Zimmern, Küche, 2 Bädern mit WC, Vorraum, kl. Abstellraum, separatem Gäste-WC und 2 kl. Balkonen mit schönem Ausblick,.

**Ausstattung:** Aufwendig renovierter Altbau mit Flügeltüren, Einbauküche mit Geräten, Echtholzparkettböden, Gasetagenheizung, Klimaanlage, 1 Bad mit Wanne und Dusche und Doppelwaschbecken, 1 Bad mit Dusche, Abstellraum mit WM-Anschluss, Lift, Kabel-TV und Internet-Vorbereitung, Sprechanlage,.

Wunderschöne und repräsentative Altbauwohnung in gesuchter Lage zwischen Spittelberg und Mariahilfer Straße. Hervorragende Infrastruktur durch die Nähe zur Mariahilfer Straße mit allen Einkaufsmöglichkeiten und sehr guter öffentlicher Verkehrsanbindung durch U3/U2 in Gehweite, Autobus 13A, 48A sowie der Straßenbahnlinie 49.

Die Wohnung wird ab sofort in unbefristeter Hauptmiete vermietet.

**Gesamtmiete inkl. Bk, Lift und 10% USt. € 2.997,82**

(HMZ € 2.440,- + Bk € 285,29 + 10% USt. € 272,53)

Kaution € 9.000,-

**KONTAKT: Frau Anna Sitarz [0664 403 83 83](tel:06644038383)**

**Email: [as@sitarz.at](mailto:as@sitarz.at)**

**Besuchen Sie für unsere weiteren Angebote bitte auch unsere Homepage: [www.sitarz.at](http://www.sitarz.at)**

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.

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

### **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 <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap