

## PRACHTVOLLE ALTBAUETAGE, 7-Zimmer-Wohnung in 1040 Wien - Perfekte Mischung aus Eleganz und Komfort



**Objektnummer: 3473**

**Eine Immobilie von Spiegelfeld**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	263,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 132,24 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,34
<b>Gesamtmiete</b>	5.280,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.200,00 €
<b>Kaltmiete</b>	4.800,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	600,00 €
<b>USt.:</b>	480,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

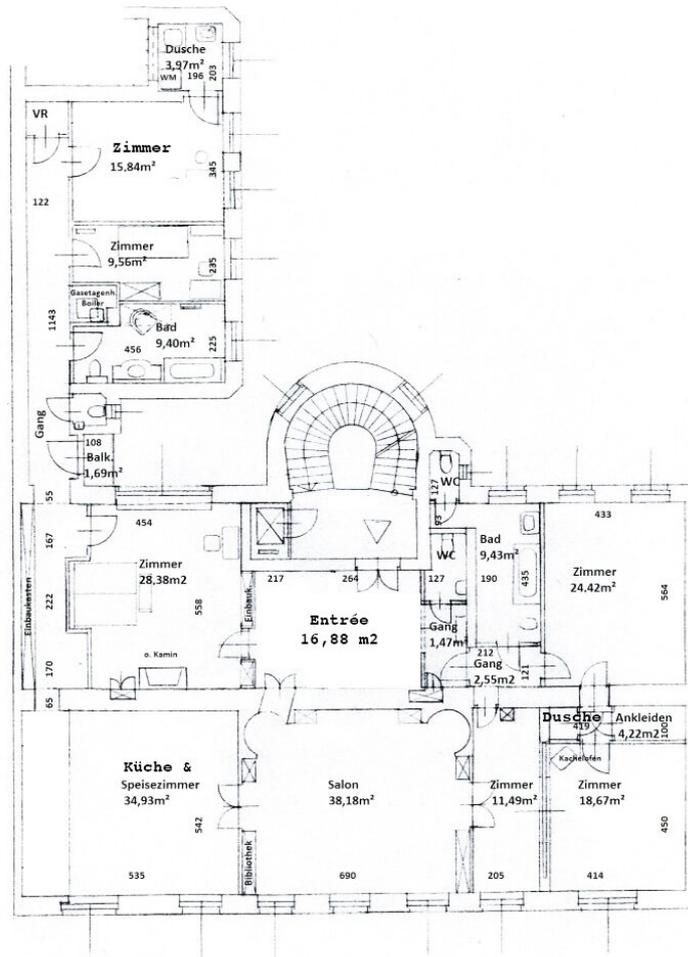
## Ihr Ansprechpartner



**Sabrina Ritter**

Spiegelfeld Immobilien GmbH  
Stubenring 20







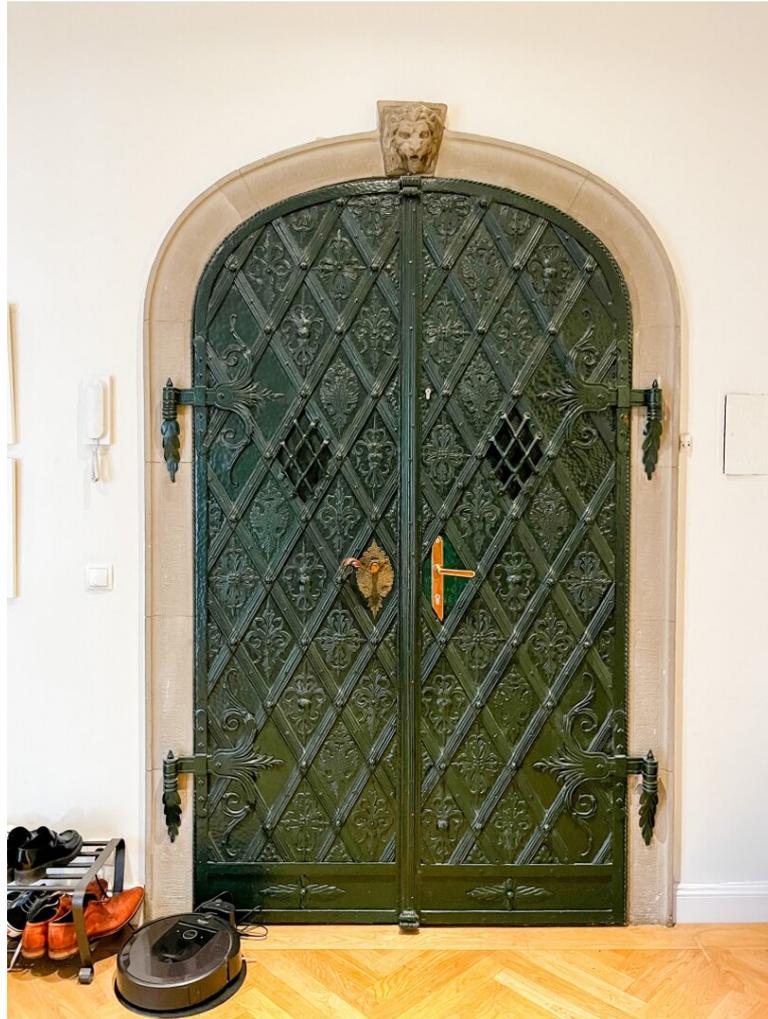


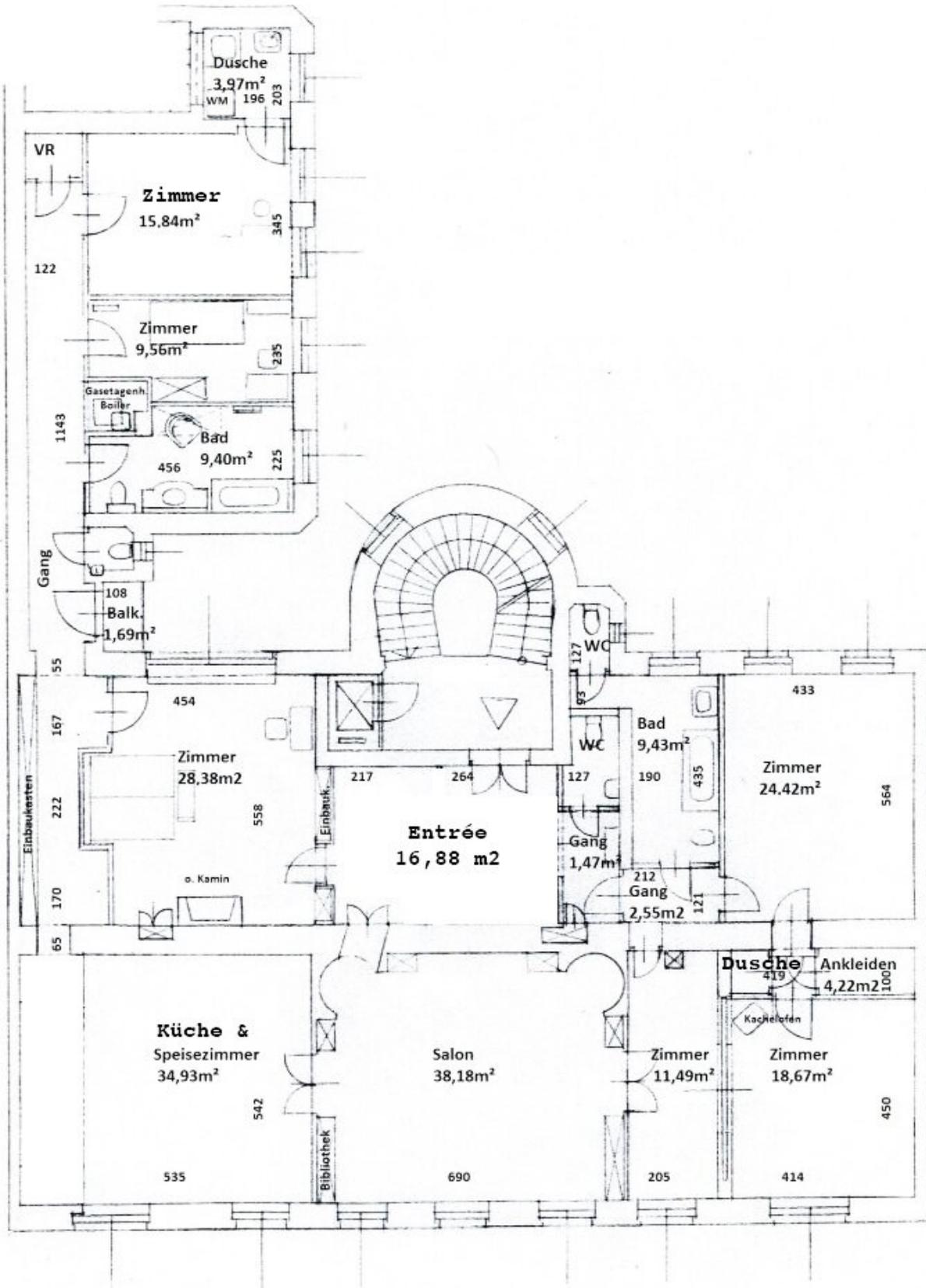












## Objektbeschreibung

Repräsentative ETAGEN-ALTBAUWOHNUNG im 2. Liftstock eines palaisartigen Stilhauses, Nähe Argentinierstraße:

Mit einer großzügigen Fläche von 263,84m<sup>2</sup> und 7 Zimmern bietet diese Wohnung viel Platz für Ihre persönlichen Bedürfnisse und individuellen Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Wohnung besteht aus

- Entrée
- Wohnsalon
- Komplettküche & Speisezimmer
- 5 Schlafzimmer, hiervon
- 3 mit einem Badezimmer en Suite
- 4 Bäder
- 4 WCs
- Ankleiden und Abstellräumlichkeiten
- Klopfbalkon

Die Ausstattung kann als sehr gut bezeichnet werden; Salons mit Stuckdecken, Stern- und

Tafelparkettböden, tw. Holzvertäfelungen mit Säulen, braune Flügeltüren, historischer Kamin, ein Schlafzimmer mit Holzvertäfelungen an Decke und Wänden sowie Marmorkamin

befristete Vermietung (5 Jahre)

öffentliche Verkehrsmittel: U1, D

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 <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m



Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.