

**Erstbezug! Generalsanierte 5-Zimmer Altbauwohnung  
Nähe Hoher Markt**



**Objektnummer: 4495**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1897
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	146,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 63,68 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,66
<b>Gesamtmiete</b>	3.166,81 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.533,09 €
<b>Kaltmiete</b>	2.732,52 €
<b>Betriebskosten:</b>	199,43 €
<b>Heizkosten:</b>	146,40 €
<b>USt.:</b>	287,89 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Kiedl**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26





 LIFESTYLE  
PROPERTIES



 LIFESTYLE  
PROPERTIES



 LIFESTYLE  
PROPERTIES





 LIFESTYLE  
PROPERTIES



 LIFESTYLE  
PROPERTIES

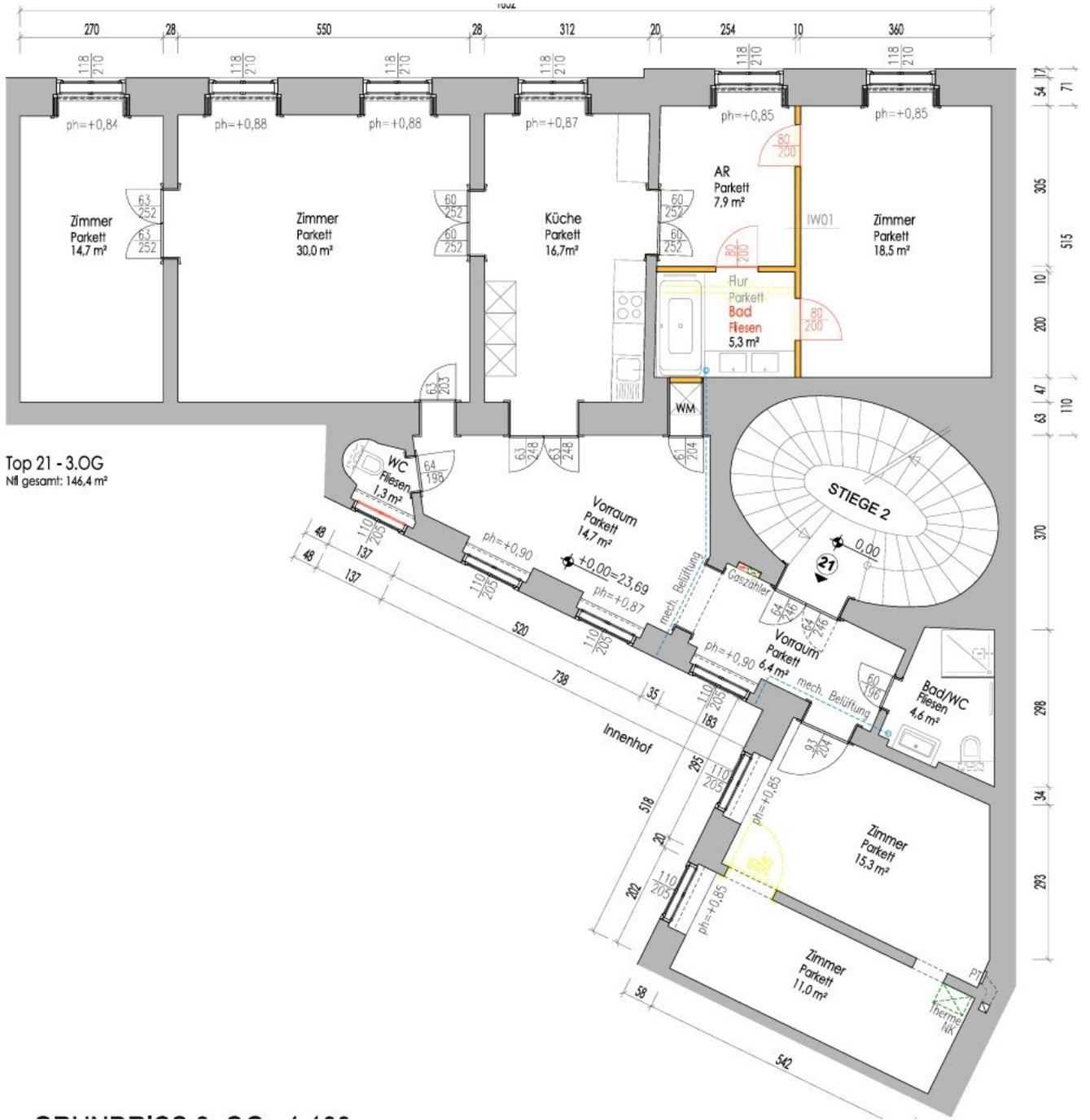


 LIFESTYLE  
PROPERTIES









RENDERING BY ARCHICAD

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine generalsanierte 5-Zimmer-Altbauwohnung im ersten Bezirk, Nähe Hoher Markt. **Es ist kein Aufzug vorhanden.**

Die Wohnung befindet sich im dritten Stock eines repräsentativen Altbaugeschäftes in der Wiener Innenstadt, welches zur Jahrhundertwende erbaut wurde.

Die Wohnung besteht aus einem Vorraum, 4 Schlafzimmern, einem Wohn/Esszimmer, einer Küche, zwei Badezimmern, einem Ankleideraum sowie zwei Toiletten.

Sie betreten die Wohnung und befinden sich direkt im großzügigen Vorraum mit einer Fläche von ca. 6,40 m<sup>2</sup>. Links davon erreicht man das kleinere Badezimmer, dieses mit einer Dusche, einem Waschbecken und einer Toilette ausgestattet ist. Daneben befinden sich ein ca. 15,30 m<sup>2</sup> und ein ca. 11 m<sup>2</sup> großes Zimmer. Rechts neben dem Vorraum befindet sich ein weiteres ca. 14,70 m<sup>2</sup> großes Vorzimmer, wo sich auch die Gästetoilette und der Abstellraum für die Waschmaschine befindet. Durch eine große Glastüre erreicht man die ca. 16,70 m<sup>2</sup> große vollausgestattete Küche, diese über viel Stauraum verfügt. Links von der Küche gelangt man durch eine Flügeltüre in das großzügige ca. 30 m<sup>2</sup> große Wohn/Esszimmer. Einen Raum weiter erreicht man ein weiteres Zimmer mit ca. 14,70 m<sup>2</sup>.

Rechts von der Küche befindet sich das ca. 18,50 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer mit einem ca. 7,90 m<sup>2</sup> großen Ankleidezimmer, wo man auch das Badezimmer, ausgestattet mit einer Badewanne und zwei Waschbecken betritt.

Alle Wohnräume sind klimatisiert und mit einem hochwertigen Parkettboden verlegt.

Die Infrastruktur dieser Immobilie ist sehr gut. In nur sieben Gehminuten befinden Sie sich bereits auf dem beliebten Stephansplatz.

Kulinarische Hochgenüsse können Sie in einer der unzähligen Restaurants, Cafés und Bars, die sich in unmittelbarer Umgebung befinden, bereits vor der Haustüre erleben.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Gehminuten zu erreichen: Merkur Markt, Post, Bank.

Öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe: Straßenbahnlinie 1, 2, Buslinie N29, N31, und die U-Bahnstation Schwedenplatz, U1, U4

Überzeugen Sie sich selbst von diesem exklusiven Objekt.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Hr. Christian Kiedl

national - Tel: [0664 336 0836](tel:06643360836)

international - Tel: [+43 664 336 0836](tel:+436643360836)

e-mail: [kiedl@lifestyle-properties.at](mailto:kiedl@lifestyle-properties.at)

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap