

**Provisionsfrei: Repräsentativer 160m<sup>2</sup> Altbau-Erstbezug  
mit Einbauküche & Terrasse - 1090 Wien**



**Objektnummer: 7139**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Baujahr:</b>	1918
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 132,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,90
<b>Gesamtmiete</b>	2.770,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.215,75 €
<b>Kaltmiete</b>	2.518,18 €
<b>Betriebskosten:</b>	302,43 €
<b>USt.:</b>	251,82 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Anna Sitarz**

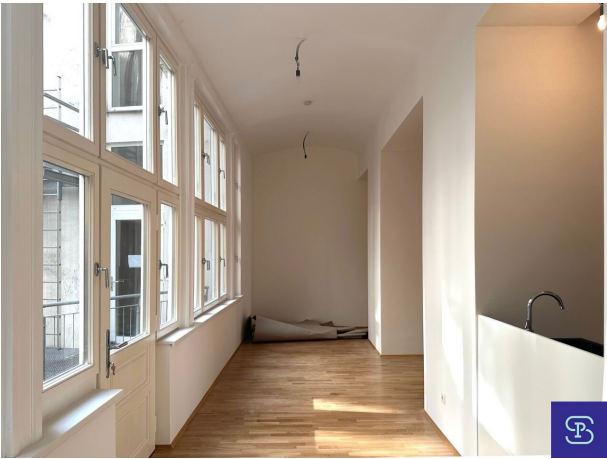












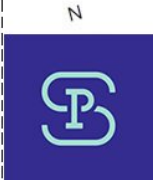
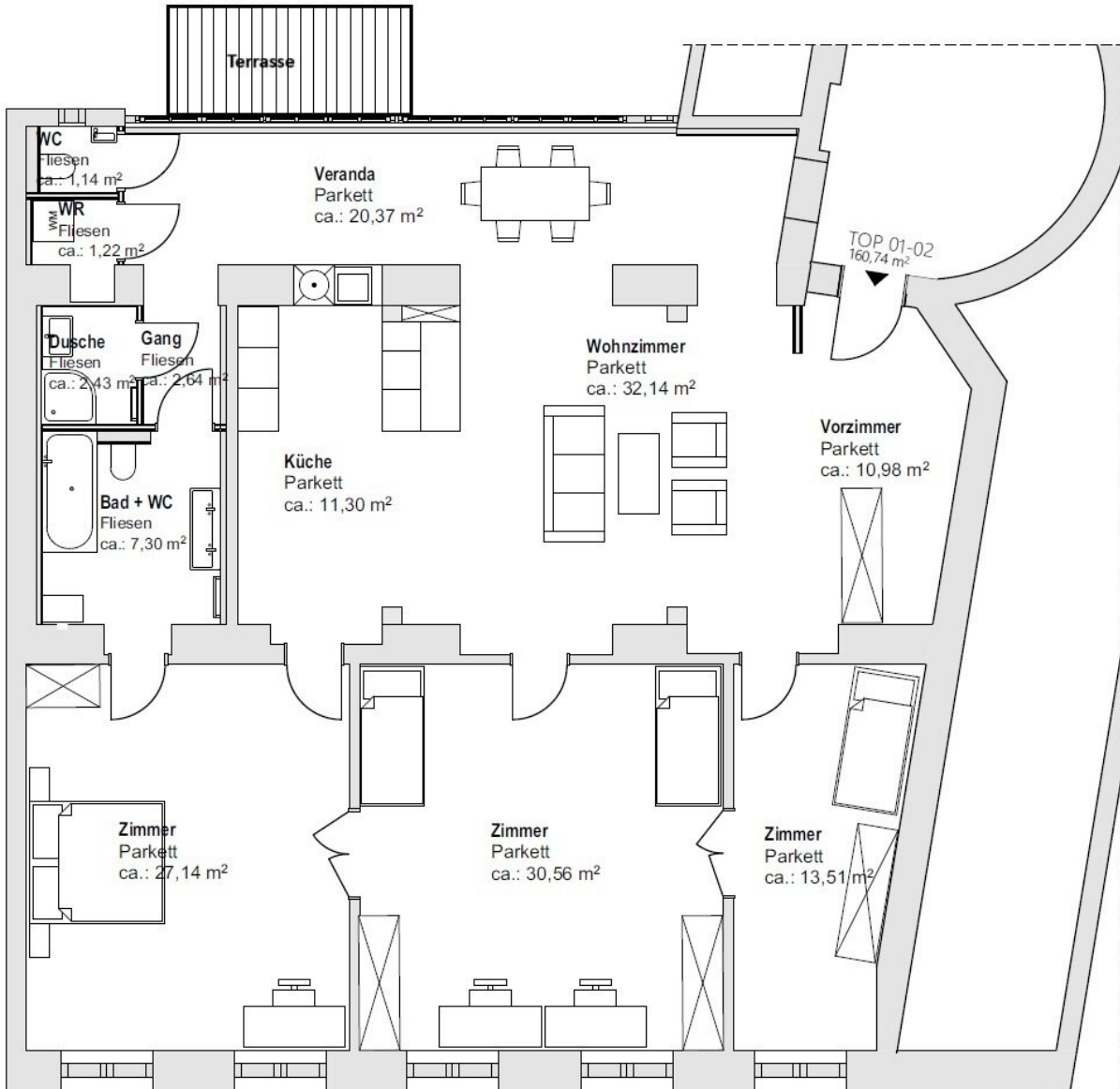














## Objektbeschreibung

### **Erstbezug: Traumhafter 160m<sup>2</sup> Altbau mit 4 Zimmern, Einbauküche und Terrasse in Topruhelage!**

Diese wunderschöne Erstbezug-Wohnung wurde soeben aufwendig renoviert und befindet sich im Erdgeschoß eines repräsentativen Altbaus in der Schubertgasse, einer ruhigen Seitengasse beim Sobieski Platz. Die helle Wohnung ist süd- und nordseitig ausgerichtet und besteht aus 1 großzügigen Wohnküche, 3 Zimmern, 1 Badezimmer mit Wanne und WC, 1 Badezimmer mit Dusche, Vorraum, Gäste-WC, Abstellraum und 1 große verglaste Veranda mit Ausrichtung zum begrünten Innenhof sowie einer hofseitigen Terrasse,. (Terrasse wird neu errichtet, siehe Grundriss)

**Ausstattung:** Hochwertig renovierter Erstbezug mit Echtholz-Parkettböden, Gasetagenheizung (Fußbodenheizung), neue Einbauküche mit Geräten, 2 geschmackvolle Badezimmer (1x Badewanne, 1x Dusche), WM-Anschluss, Telekabel- und Internet-Vorbereitung, Sprechanlage, Kellerabteil, überdachter Fahrrad-Abstellplatz,.

Wunderschöne, sonnige Altbauwohnung mit großzügiger Raumkonzeption und äußerst hochwertiger Ausstattung. Sehr gepflegtes und renoviertes Altbau-Gebäude mit ausgezeichneter Bewohnerstruktur in ruhiger Lage beim Sobieskiplatz. Gute Infrastruktur mit zahlreichen Geschäften und Lokalen in der Umgebung und gute öffentliche Verkehrsanbindung durch U6, Autobus 40A und den Straßenbahnlinien 37 und 38 in Gehdistanz.

Die Wohnung wird ab sofort in befristeter Hauptmiete (5 Jahre+) vermietet.

**Gesamtmiete inkl. Bk und 10% USt. € 2.770,-**

(HMZ € 2.215,75 + Bk € 302,43 + 10% USt. € 251,82)

Kautions € 12.465,-

**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)**

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 <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap