

**Provisionsfrei: Schöner 93m<sup>2</sup> Stilaltbau mit Einbauküche  
und Balkon in Toplage - 1060 Wien**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 7247**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	93,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Gesamtmiete</b>	1.410,77 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.098,31 €
<b>Kaltmiete</b>	1.282,52 €
<b>Betriebskosten:</b>	184,21 €
<b>USt.:</b>	128,25 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Edith Gruber**

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





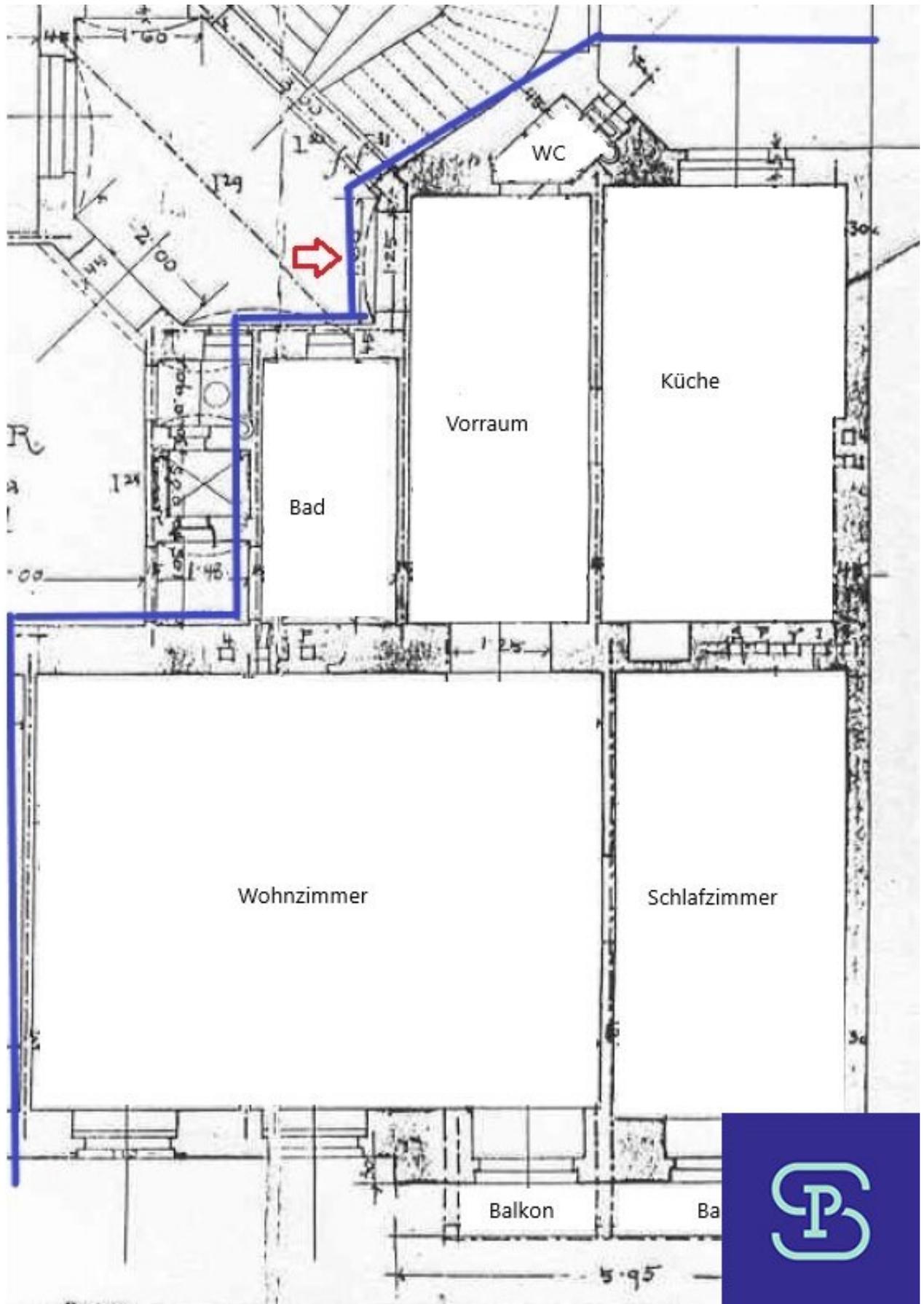












## Objektbeschreibung

### **Klassische 93m<sup>2</sup> Altbau-Hauptmiete mit Einbauküche in Toplage!**

Diese schöne Altbauwohnung befindet sich im Mezzanin (wie 1.Stock) eines wunderschönen Stilaltbaues in der Amerlingstraße, nur wenige Schritte von der Mariahilfer Straße entfernt. Die Wohnung ist südwestseitig ausgerichtet und besteht aus 1 großen Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer, separater Küche, Vorraum, Badezimmer, WC und zwei kleine Balkone (1x 1,5m<sup>2</sup> und 1x 1m<sup>2</sup>).

**Ausstattung:** Herrschaftlicher Stilaltbau mit Einbauküche inkl. Geräten, Fischgrät-Parketten, Flügeltüren, Badezimmer mit Badewanne, Telekabel- u. Internet-Vorbereitung, Sprechanlage,.

Großzügige Raumaufteilung mit Ausrichtung zur Amerlingstraße, in einer gefragten Wohnlage mit ausgezeichneter Infrastruktur aufgrund zahlreicher Einkaufsmöglichkeiten und Lokalen in unmittelbarer Umgebung. Öffentliche Verkehrsanbindung u.a. durch U3 und den Autobuslinien 13A und 14A.

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

**Gesamtmiete inkl. Bk und 10% USt. € 1.410,77**

(HMZ € 1.098,31 + Bk € 184,21 + 10% USt. € 128,25)

**Kaution: € 4.250,-**

**KONTAKT: Anfragen bitte nur per Email-Anfragefunktion! Keine telefonische Terminvergabe!**

**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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
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 <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap