

## **Erstbezug nach Komplettanierung - Klassische Altbauwohnung Nähe Rudolphspark**



**Objektnummer: 6868**

**Eine Immobilie von Spiegelfeld**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	111,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 72,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,56
<b>Gesamtmiete</b>	2.397,88 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.965,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.179,89 €
<b>Betriebskosten:</b>	188,68 €
<b>USt.:</b>	217,99 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

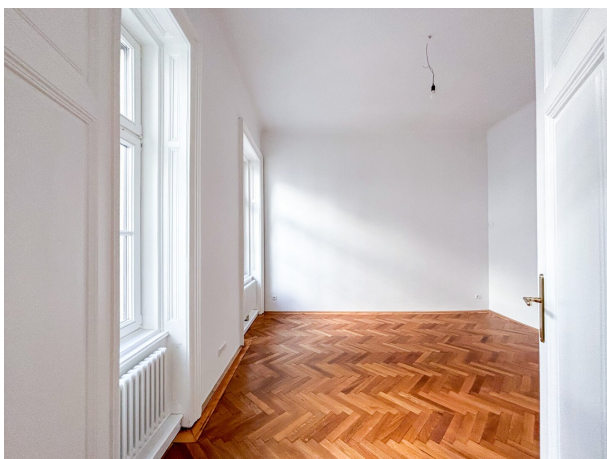
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

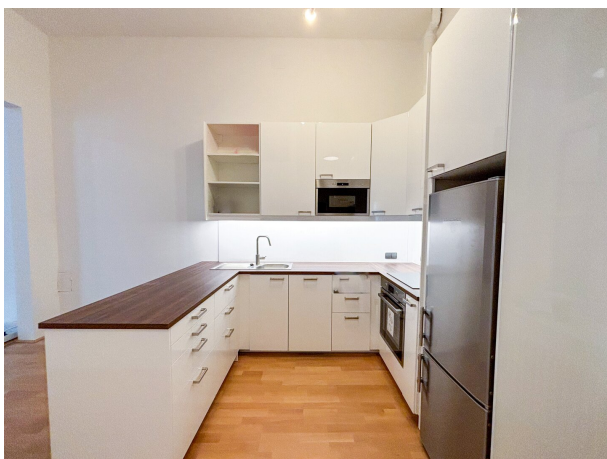
## Ihr Ansprechpartner



**Sabrina Ritter**

Spiegelfeld Immobilien GmbH  
Stubenring 20

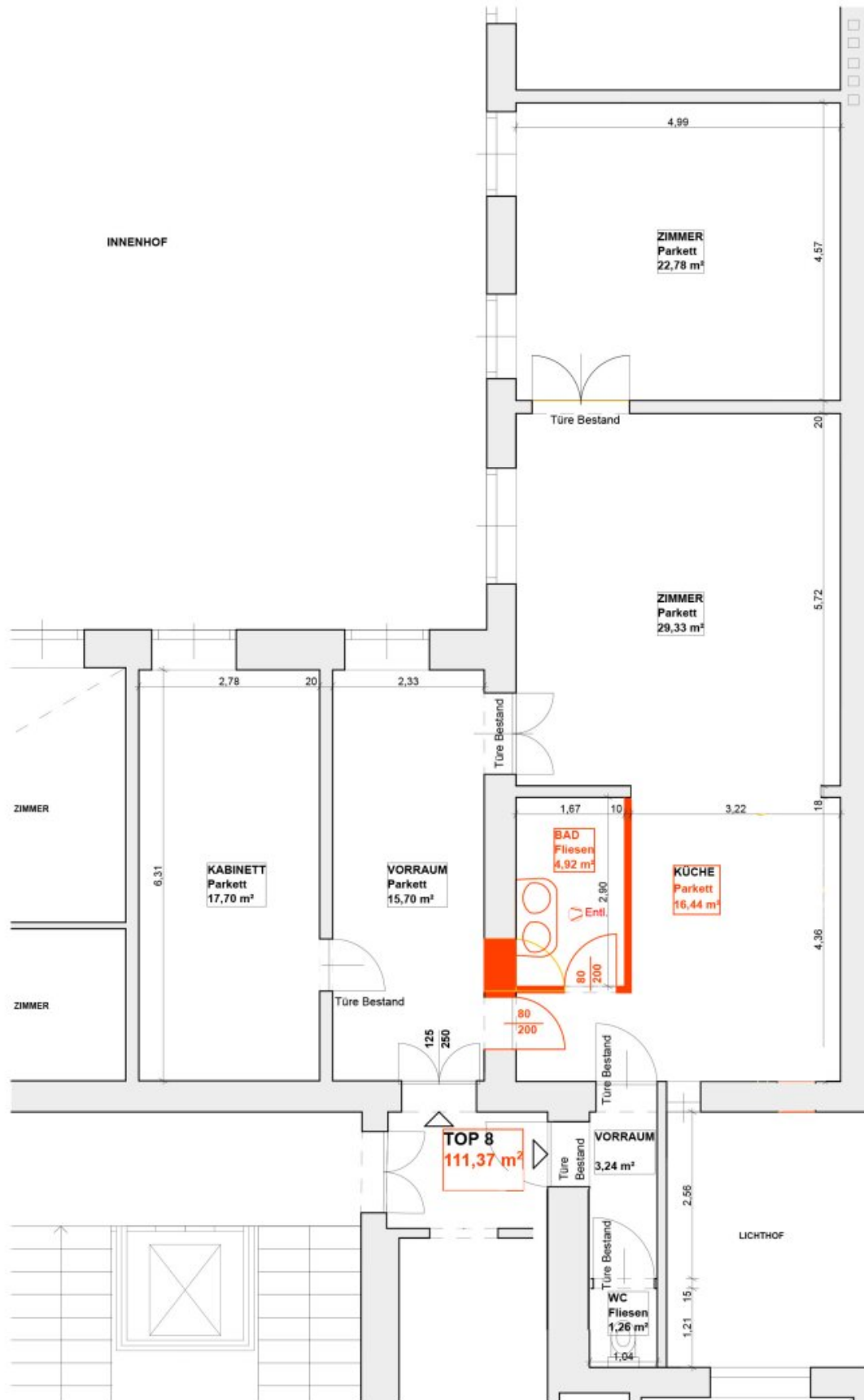












€





## Objektbeschreibung

### **Vermietung einer klassischen Altbauwohnung im Erstbezug eines hübschen Gebäudes in Bestlage der Wiener Innenstadt!**

Die Wohnung befindet sich im 3. Liftstock und wurde soeben nach Komplettsanierung fertiggestellt.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnküche
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WM-Anschluss
- zwei Schlafzimmer
- WC

Sowohl das Badezimmer, als auch das WC sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die Komplettküche ist neu eingebaut worden.

Über dem Badezimmer befindet sich ein Stauraum, welcher mit Lichtschalter und Steckdose ausgestattet ist.

Die Gesamtmiete inkludiert die allg. Betriebskosten sowie Umsatzsteuer.

Sehr gute Infrastruktur sowie öffentliche Verkehrsanbindung (U2, U4, D, 1, 31, 71, 1A, 3A, 40A).

Es wird darauf hingewiesen, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Auftraggeber besteht.

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 <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
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 <3.000m

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.