

**traumhafte Stilaltbauwohnung an einem der begehrtesten Standorte der Stadt!**



**Objektnummer: 6202/10104**

**Eine Immobilie von Trimond Immobilienmakler Ges. m. b. H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien, Innere Stadt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	136,09 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	2.647,57 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.406,88 €
<b>Kaltmiete</b>	2.406,88 €
<b>USt.:</b>	240,69 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### **TRIMOND Immobilienmakler GesmbH**

Trimond Immobilienmakler Ges. m. b. H.  
Hintzerstraße 1 / 9  
1030 Wien

T 01/713 58 22

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



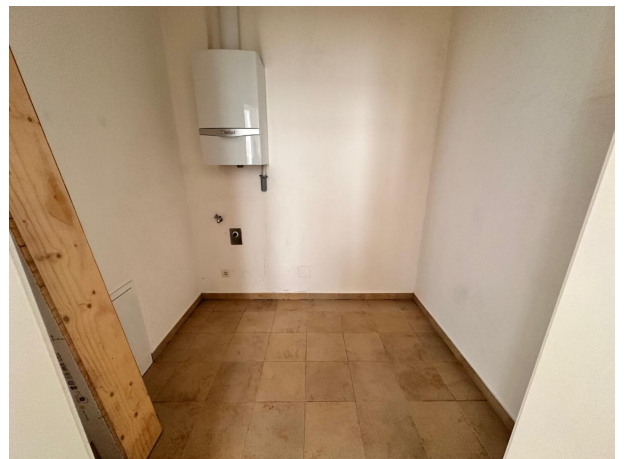


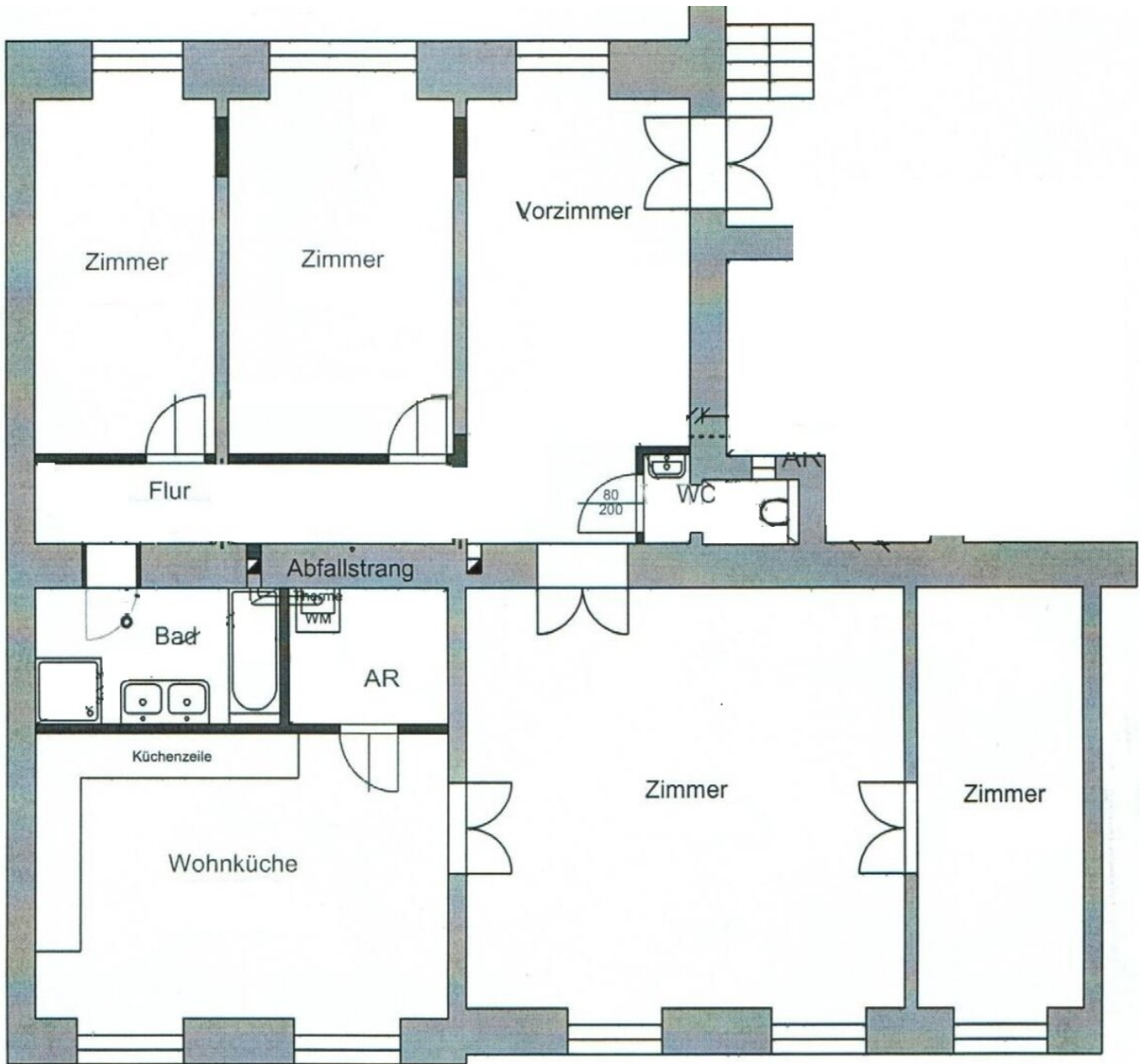














## Objektbeschreibung

Im Herzen der Stadt erwartet Sie eine wunderschöne **4-Zimmer Wohnung**, ideal gelegen zwischen dem renommierten **Museumsquartier** und der prachtvollen **Hofburg**. Die Wohnung befindet sich im **3. Liftstock** und besticht durch ihr **Altbauflair!**

Besteht aus einem geräumigen **Wohnzimmer**, während **drei weitere Zimmer** flexibel gestaltet werden können. Eine bereits **eingebaute Küche** mit ausreichenden Platz für einen Essbereich und ein einladendes, geräumiges **Vorzimmer** vervollständigen das Wohnangebot. Zusätzlich punktet die Wohnung mit einem praktischen **Abstellraum mit WM Anschluss**, einem **Badezimmer mit Wanne, Dusche und einem Doppelwaschbecken**, sowie einer **separaten Toilette mit Handwaschbecken**.

Die Beheizung erfolgt über eine **Gasetagenheizung**.

Die Wohnung befindet sich in einem **sehr guten Zustand** und kann ab **sofort** bezogen werden.

**Es wird ein unbefristetes Mietverhältnis angeboten!**

Die herausragende Lage der Wohnung darf nicht unerwähnt bleiben. **Die Nähe zum Museumsquartier und der Mariahilferstraße bietet vielfältige Einkaufs- und gastronomische Möglichkeiten bis hin zum Naschmarkt. Das Stadtzentrum liegt in unmittelbarer Nähe, und die U-Bahnstation sowie verschiedene öffentliche Verbindungen befinden sich direkt vor der Tür.**

**Erleben Sie urbanen Komfort und Lebensqualität in dieser wundervollen Stilaltbauwohnung an einem der begehrtesten Standorte der Stadt.**

Energiekennziffern wurden beim Eigentümer angefragt (§ 9 Abs/ EAVG 2012)

Terminvereinbarungen unter [01/713 58 22](tel:017135822) Trimondreal

"Unsere Homepage wird täglich mit neuen Objekten aktualisiert"

Für allfällige Fehlinformationen bzw. Irrtümer in den Angaben übernehmen wir keine Haftung!

Nähere Informationen über die Datenschutzverordnung finden sie unter [www.trimond.at](http://www.trimond.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.

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 <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
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 <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap