

**KOHLMARKT - Bestlage! Erstbezug, 3 Zimmer, 114 m2 -  
auch Wohnbüro/Praxis möglich!**



**Objektnummer: 3923**

**Eine Immobilie von „AKTUELL“ Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kohlmarkt 7
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	113,65 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	2.790,00 €
Kaltemiete (netto)	2.253,49 €
Kaltemiete	2.536,36 €
Betriebskosten:	246,98 €
USt.:	253,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Nicole Gruber**

„AKTUELL“ Immobilien GmbH  
Kästenbaumgasse 37 / 2  
1100 Wien

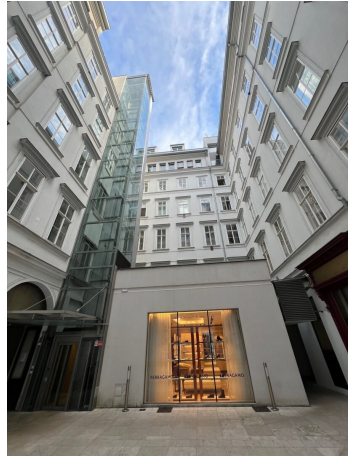
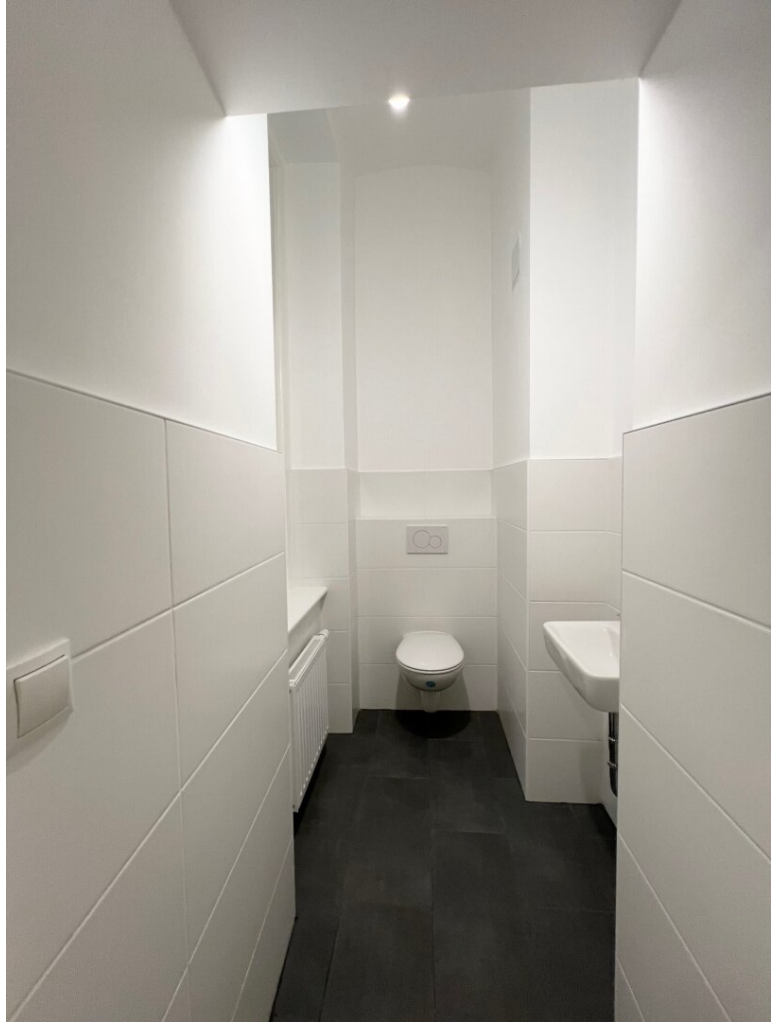








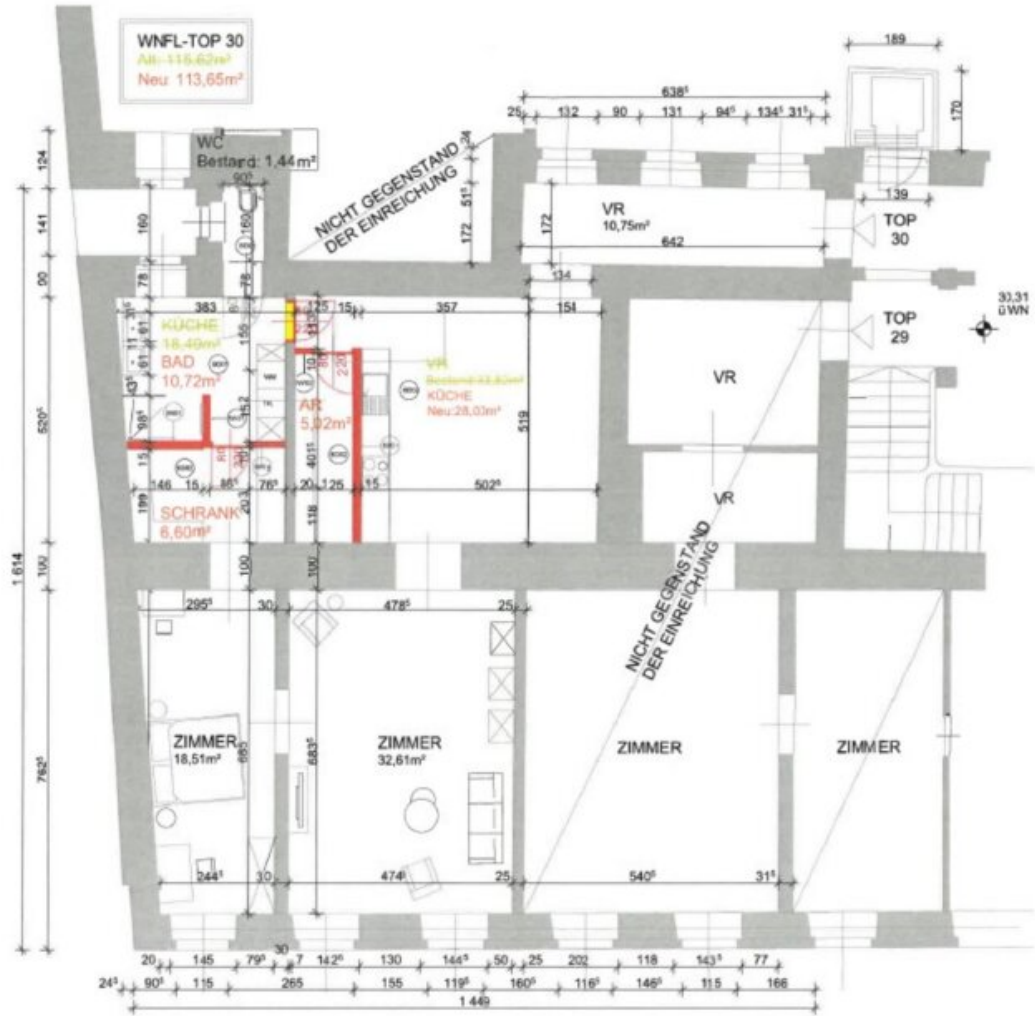












## Objektbeschreibung

In exklusiver Innenstadtlage kommt diese soeben komplett neu sanierte 3-Zimmerwohnung in einem schönen Stilhaus (Baujahr 1840) zur Vermietung. Die Wohnung besticht durch Ihren Altbau-Flair, hohe Räume, Flügeltüren und natürlich aufgrund ihrer Lage. Das Objekt würde sich auch als Wohnbüro oder für eine Praxis gut eignen.

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:

- großzügiges, helles Wohnzimmer
- große Wohnküche (nur Küchenanschlüsse vorhanden) mit angrenzendem Abstellraum/Speis. In diesem Raum befinden sich keine Fenster, allerdings große Glas-/Flügeltüren Richtung Wohnzimmer und Vorzimmer
- Schlafzimmer mit angrenzendem Garderobenraum
- Duschbad, extra WC
- großer Vorraum

Die Wohnung ist aufgrund der Raumaufteilung nicht für eine Familie geeignet (Durchgangszimmer! keine 2 separaten Schlafzimmer)

Lift und Fahrradabstellraum sind vorhanden.

Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Anfrage und zeigen Ihnen gerne jederzeit diese exklusive Wohnung.

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 <150m

Apotheke <50m

Klinik <550m

Krankenhaus <1.225m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <600m

Universität <175m

Höhere Schule <375m

**Nahversorgung**

Supermarkt <100m

Bäckerei <125m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <125m

Bank <100m

Post <450m

Polizei <350m

**Verkehr**

Bus <125m

U-Bahn <125m

Straßenbahn <575m

Bahnhof <175m

Autobahnanschluss <3.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap