

**großzügige elegante Altbauwohnung mit Balkon \*\* nahe  
Stephansplatz \*\* 4 Zimmer \*\* U1 / U3 / U4**



**Objektnummer: 915**

**Eine Immobilie von Olymp Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien, Innere Stadt
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	163,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	163,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 119,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	3.495,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.747,37 €
<b>Kaltmiete</b>	3.177,27 €
<b>Betriebskosten:</b>	333,30 €
<b>USt.:</b>	317,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Evelyne Rauscher

Olymp Realitäten GmbH  
Jasomirgottstraße 2  
Stephanspl A-1010 Wien

T +43 (1) 535 23 45  
H +43 (664) 253 76 76  
F +43 (1) 535 23 46

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

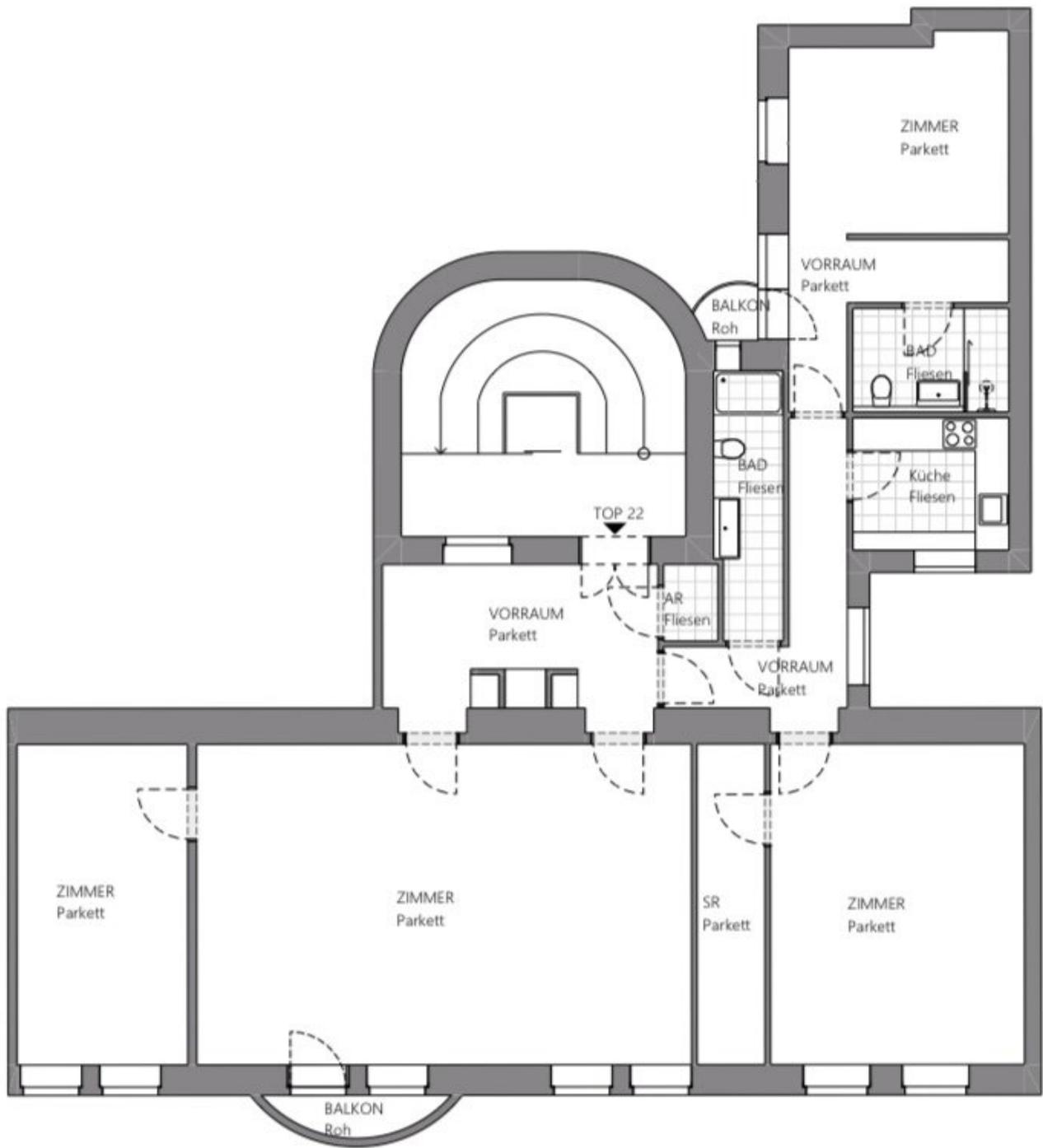












## Objektbeschreibung

English Description Below

**Im 5. Liftstock eines bestens erhaltenen, sehr gepflegten Gründerzeithauses der Wiener Innenstadt - an nobelster Adresse - wird diese wunderbar großzügige Altbauwohnung mit Balkon zur Miete - befristet auf 5 Jahre- angeboten.**

**Die Liftkabine im Haus ist - wie es sich gehört - eine edle, historische Holzkabine mit Schiebetüre und facettiertem Glas.**

**Selbstverständlich präsentiert sich auch die gegliederte Fassade des Hauses in bestem Erhaltungszustand.**

**Der Grundriss erstreckt sich über 163 m2 zuzügl. Balkon umfasst:**

+ großes Vorzimmer

+ großer Wohnsalon mit Balkon, zwei weitere Zimmer, begehbare Garderobe

+ separate Küche im zeitlos modernen Design verfügt über alle Annehmlichkeiten und Geräte /Bosch

+ hofseitiges Zimmer mit Klopfbalkon und begehbare Garderobe

+ 2 Bäder mit Dusche, WC

+ Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

**Lage:**

In ganz kurzer Gehdistanz zum Stephansplatz (U1/U3) und zur Oper (U4), umringt vom Schönsten, was die Wiener Innenstadt zu bieten hat.

## **Vertrag & Kosten:**

Miete - Befristung 5 Jahre bei 1-jährigem Kündigungsverzicht

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

**Wir würden uns freuen mit diesem schönen Angebot Ihr Interesse geweckt zu haben und stehen Ihnen jederzeit gerne für Auskünfte und Besichtigungen zur Verfügung.**

## **ENGLISH**

**In the 5th floor of a well-preserved Gründerzeithouses of the city center of Vienna - in best location - this wonderfully generous old building flat with balcony for rent is offered.**

**The lift cabin in the house is - as it should be - a noble, historic wooden cabin with sliding door and faceted glass.**

**Of course, also the articulated facade of the house presents itself in the best state of preservation.**

**The floor plan extends over 163 m2 plus. Balcony includes:**

+ large anteroom

+ 4 classic old style rooms in the row; one of them with bay window, one is designed as a kitchen with dining area possibility

+ separate kitchen in timelessly modern design has all amenities and appliances /Bosch

+ courtyard-side room with balcony and wardrobe

+ 2 Bathroom with shower, WC

+ storage room

**Location:**

Within a short walking distance to the Stephansplatz (U1), surrounded by the most beautiful, what the city of Vienna has to offer.

**Contract & Costs:**

limited to 5 years rent with 1-year notice waiver

Deposit: 3 gross monthly rentals

**We would be pleased to have aroused your interest with this beautiful offer and are gladly always at your disposal for information and visits.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.