

Ein Zuhause zum Verlieben - Nähe Stadtpark



ESTINA
IMMOBILIEN

Objektnummer: 25058

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse | Ölzeltgasse |
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1030 Wien |
| Zustand: | Gepflegt |
| Wohnfläche: | 106,00 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | D 131,80 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 2,51 |
| Gesamtmiete | 2.212,42 € |
| Kaltmiete (netto) | 1.802,00 € |
| Kaltmiete | 2.011,29 € |
| Betriebskosten: | 209,29 € |
| USt.: | 201,13 € |
| Provisionsangabe: | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Johanna Obkircher

ESTINA Immobilien GmbH
Heinrichsgasse 4/12
1010 Wien





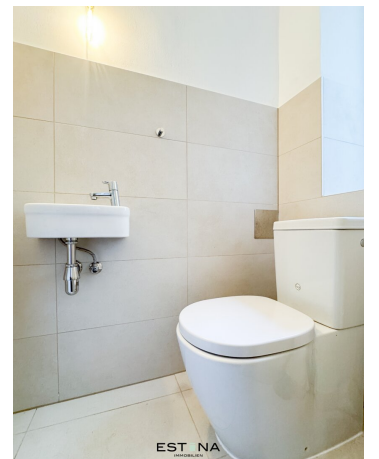




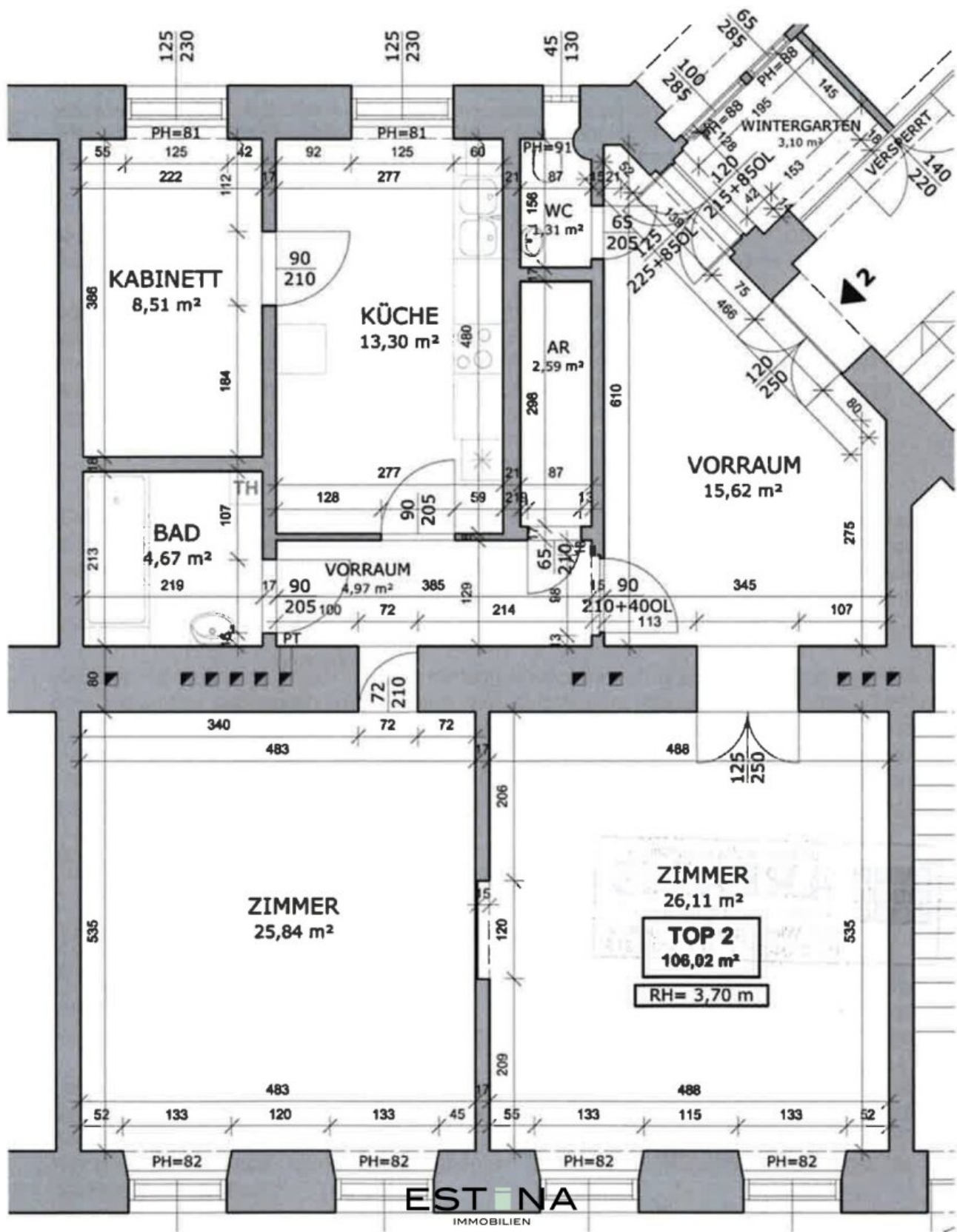
EST NA
IMMOBILIEN



EST NA



EST NA



Objektbeschreibung

Diese Altbauwohnung vereint klassischen Charme mit modernem Wohnkomfort in einer top Lage beim Stadtpark. Der großzügige Schnitt und die hohen Decken schaffen ein luftiges Raumgefühl, während der Fischgrätparkett den Räumen eine elegante Note verleiht.

Die Wohnung verfügt über zwei geräumige Zimmer, die durch ihre Helligkeit und den stilvollen Altbaucharakter bestechen. Ein zusätzliches Kabinett zum Innenhof ermöglicht ein separates Homeoffice. Die moderne Küche bietet ausreichend Platz für eine Sitzmöglichkeit. Der feine Wintergarten rundet das Gesamtpaket ab.

Raumaufteilung:

- geräumiger Vorraum mit eingebauten Schränken die viel Stauraum bieten
- komplett ausgestattete Küche
- 2 Zimmer
- 1 Kabinett
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken
- Abstellraum inkl. Waschmaschinenanschluss
- separate Toilette mit Handwaschbecken
- Wintergarten

Lage und Infrastruktur:

Das Gebäude liegt in einer zentralen und dennoch ruhigen Umgebung, die eine hervorragende Infrastruktur bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Apotheken und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet, mit nahegelegenen **Buslinie 2A, U-Bahnlinie U4 Station Stadtpark** und **Straßenbahnlinie 1, 71 und D**.

Der Stadtpark befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und ist der ideale Raum für Erholung und Freizeitaktivitäten. Restaurants und Shops findet man zahlreich in der naheliegenden Innenstadt.

Kosten:

Miete: 2.212,42 inkl. 10% USt und BK

Möbelmiete brutto: € 54,00

Kautions: € 6.799,26

Kontakt:

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Frau **Johanna Obkircher** unter **obkircher@estina.at** oder mobil unter [0676 316 37 08](tel:06763163708).

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