

REPRÄSENTATIVE 5 - ZIMMER WOHNUNG IN ABSOLUTER TOP - LAGE / NÄHE GRABEN



Wohnzimmer (SW)

Objektnummer: 120865

Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Naglergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1893
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	130,00 m ²
Nutzfläche:	130,00 m ²
Gesamtfläche:	130,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 187,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,57
Gesamtmiete	2.249,00 €
Kaltmiete (netto)	1.674,19 €
Kaltmiete	2.044,54 €
Betriebskosten:	370,35 €
USt.:	204,46 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

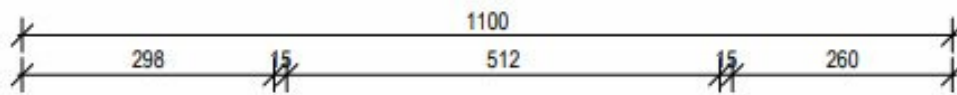


Daniel Masek

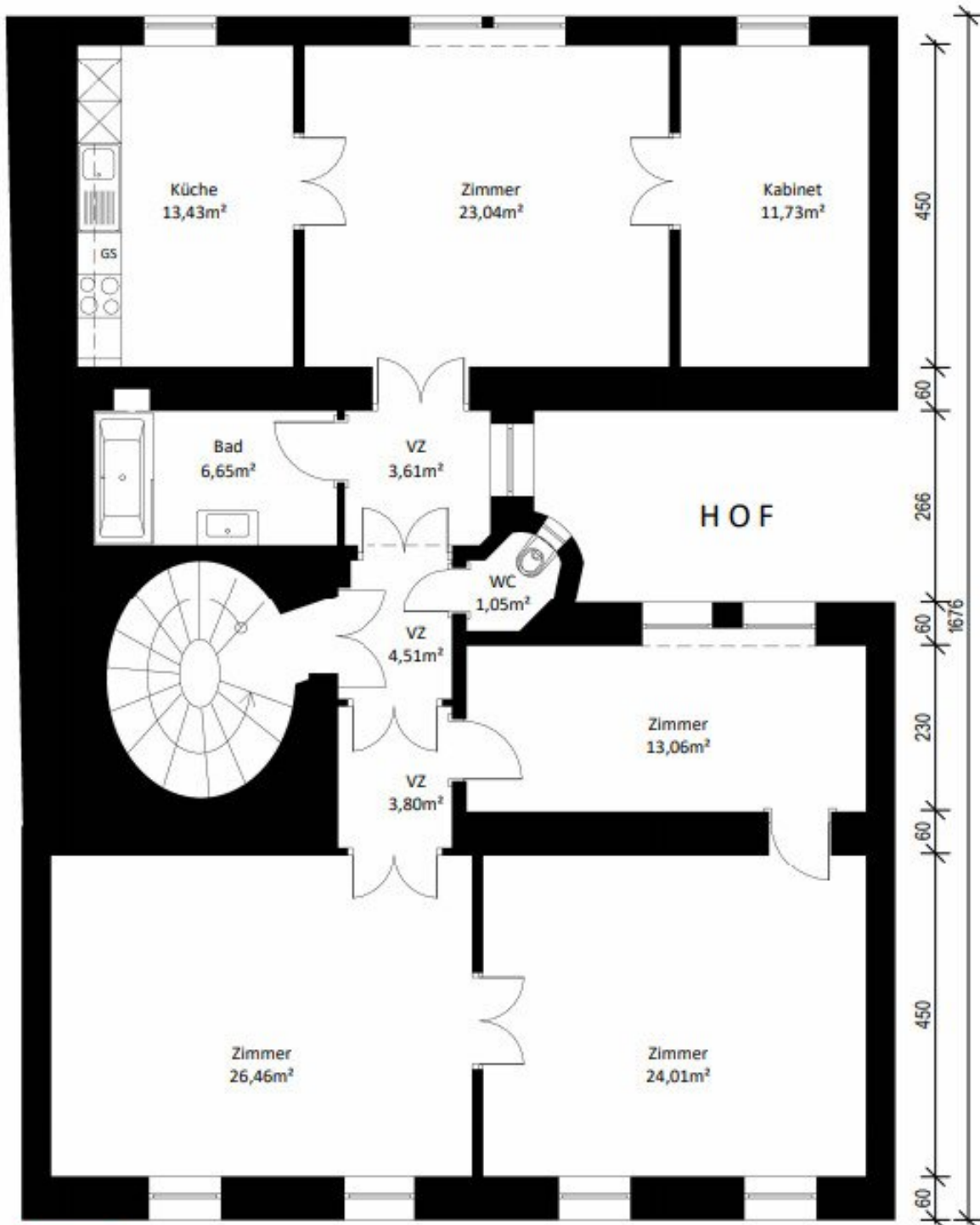




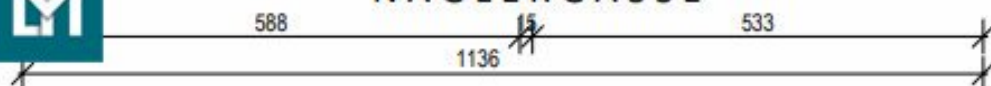




HOF



NAGLERGASSE



Objektbeschreibung

Zur sofortigen Vermietung gelangt diese großzügige **5 - Zimmer Wohnung**, in absoluter **Top-Lage** des **1. Wiener Gemeindebezirks (Innere Stadt)**. Das Objekt befindet sich in einem stilvollen Altbau und bietet mit einer Wohnnutzfläche von **ca. 130m²** ausreichend Platz für Familien oder Personen, die viel Raum zum Arbeiten und Wohnen benötigen. Die Räume sind mit hohen Decken (**3,60m**) und klassischen Stilelementen ausgestattet, die den Charme der Wiener Architektur widerspiegeln.

Die Liegenschaft befindet sich in der **2. Etage (ohne Lift)**, in **Ruhelage** und ist **südwestlich (hofseitig)** als auch **nordöstlich (Fußgängerzone)** ausgerichtet. Des Weiteren ist das Objekt größtenteils **zentral begehbar**, verfügt über eine **optimale Raumaufteilung** und gliedert sich wie folgt:

- Vorraum/Flur
- Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss
- Küche
- Wohnzimmer (ca.23m²) SW
- Kabinett (ca.12m²) SW
- Separates WC
- Kinder/Arbeitszimmer (ca.13m²) SW
- Schlafzimmer (ca.24m²) NO
- Schlafzimmer (ca.26m²) NO

Die Wohnung liegt nur wenige Schritte von der berühmten Ringstraße entfernt. Diese zentrale

Lage bietet eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, darunter **U-Bahnen (U1, U3), Straßenbahnen (1, 37, 38, 40, 41)** und **Busse (1A, 2A, 3A)**, die es Ihnen ermöglichen, die gesamte Stadt bequem zu erkunden.

In der Umgebung finden Sie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und kulturellen Einrichtungen. Die Nähe zur Wiener Staatsoper, dem Kunsthistorischen Museum und dem Burggarten macht diese Lage besonders attraktiv für Kultur- und Kunstliebhaber. Zudem sind Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Genießen Sie das pulsierende Leben der Stadt und die Vorzüge einer eleganten Altbauwohnung in einer der begehrtesten Lagen Wiens!

FÜR WEITERE FRAGEN STEHT IHNEN HERR DANIEL MASEK SEHR GERNE TELEFONISCH UNTER 0660 / 18 34 006 ODER PER E-MAIL AN dm@lim-broker.at ZUR VERFÜGUNG.

Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere der Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von LB (abrufbar unter: <https://www.lim-broker.at/assets/AGB.pdf>), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird. Alle Angaben sind ohne Gewähr.

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap