

**Exklusive 3-Zimmer-Altbauwohnung am Kohlmarkt,
Erstbezug!**



Objektnummer: 3933

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 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	2.790,00 €
Kaltmiete (netto)	2.253,49 €
Kaltmiete	2.536,36 €
Betriebskosten:	246,98 €
USt.:	253,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

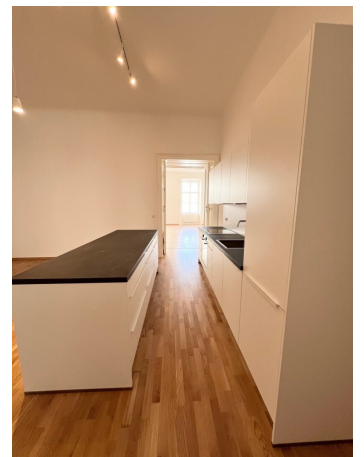
Ihr Ansprechpartner



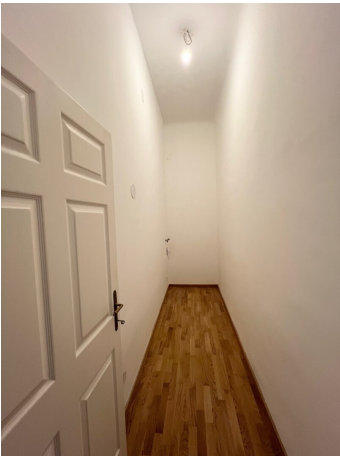
Mag. Nicole Gruber

„AKTUELL“ Immobilien GmbH
Kästenbaumgasse 37 / 2
1100 Wien









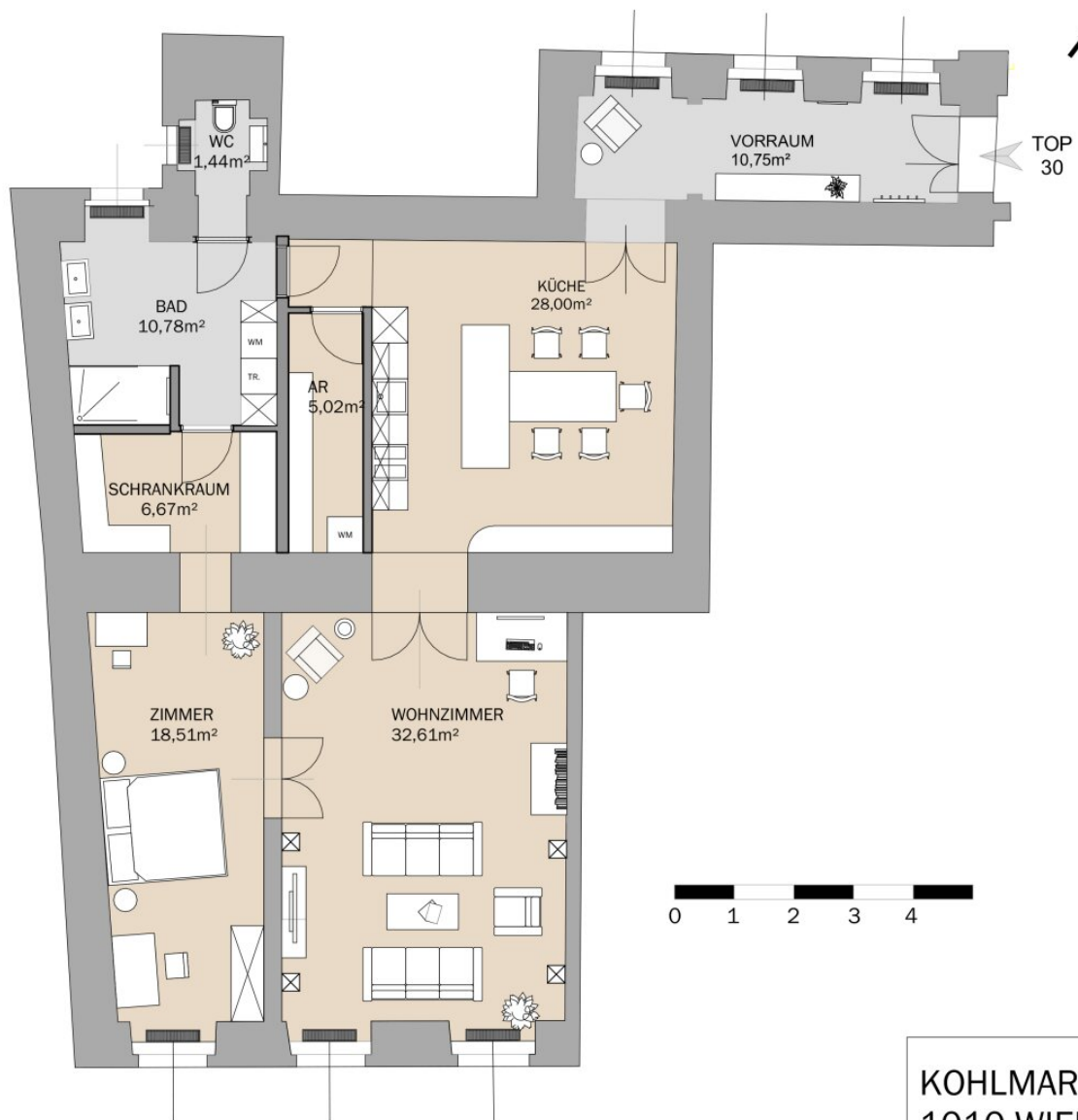












Hiermit ist das im Plan dargestellte Einrichtungsgefüge, dessen sich der Illustration und nicht nicht im Maßstab enthalten. Sämtliche Maße sind

Objektbeschreibung

In absoluter Toplage im Herzen der Wiener Innenstadt gelangt diese **komplett neu sanierte 3-Zimmerwohnung** in einem eleganten Stilaltbau (Baujahr ca. 1840) zur Vermietung.

Die Wohnung überzeugt durch ihren typischen Altbau-Charme: **hohe Räume**, klassische **Flügeltüren**, stilvolle Böden – und natürlich durch ihre herausragende Lage am prestigeträchtigen **Kohlmarkt**.

Raumaufteilung:

? Großzügiges, helles Wohnzimmer

? Große neue Wohnküche mit angrenzendem Abstellraum/Speis – keine Fenster, aber durch Glastüren zum Wohnzimmer und Vorzimmer gut belichtet.

? Schlafzimmer mit begehbarem Garderobenraum

? Modernes Duschbad

? Separates WC

? Großer Vorraum

Hinweis: Die Wohnung verfügt über **Durchgangszimmer** und ist daher **nicht für Familien** mit Bedarf nach zwei getrennten Schlafzimmern geeignet. Sie eignet sich jedoch hervorragend als **Wohnbüro**. Lift und Fahrradraum sind vorhanden.

Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Anfrage – gerne zeigen wir Ihnen diese stilvolle Altbauwohnung bei einem flexiblen Besichtigungstermin!

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