

**Charmante, ruhige 3-Zimmer-Altbauwohnung am  
Kohlmarkt – Innenstadtflair mit Stil!**



**Objektnummer: 3943**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kohlmarkt 7
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	93,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	2.117,26 €
Kaltmiete (netto)	1.650,00 €
Kaltmiete	1.924,78 €
Betriebskosten:	208,32 €
USt.:	192,48 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Nicole Gruber**

„AKTUELL“ Immobilien GmbH  
Kästenbaumgasse 37 / 2  
1100 Wien

T +43 1 597 33 99  
H +43 664 453 10 45  
F +43 1 597 34 99

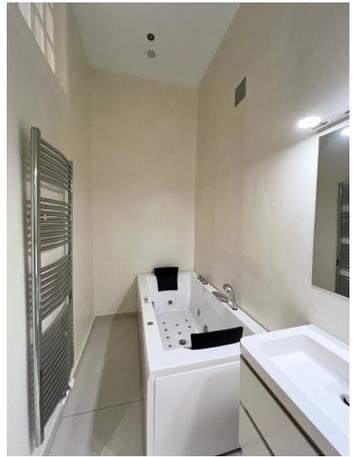
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

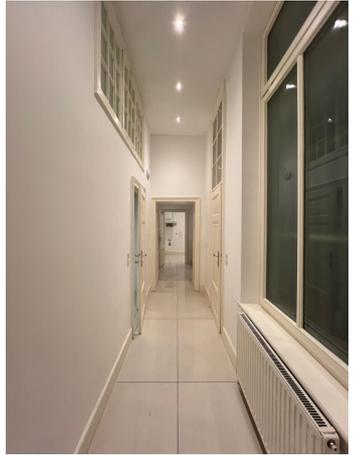
termin zur

















**KOHLMARKT 7  
1010 WIEN**

ADRESSE:  
KOHLMARKT 7 STG2 Top 52  
1010 WIEN

LAGEPLAN



Straßenfront Kohlmarkt

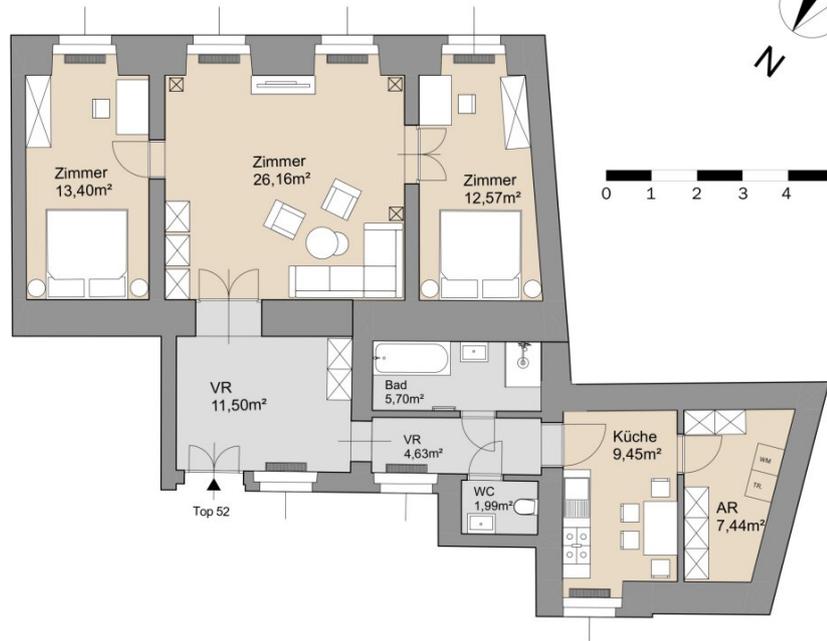


Kohlmarkt

Aufteilung (m<sup>2</sup>)

Küche	9,45
Zimmer	13,40
Zimmer	26,16
Zimmer	12,57
Vorraum	11,50
Abstellraum	7,44
Badezimmer	5,70
WC	1,99
Vorraum	4,63
<b>Gesamtwohnfläche</b>	<b>92,84m<sup>2</sup></b>

**PLAN FÜR DIE VERMIETUNG**



**KOHLMARKT 7  
1010 WIEN**

Hinweis: Die im Plan dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen rein der Illustration und sind nicht im Mietpreis enthalten. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Naturmaße können abweichen. Planische und bauliche Änderungen vorbehalten. Stand 01.02.2025

## Objektbeschreibung

In bester Innenstadtlage – direkt am eleganten **Kohlmarkt** – gelangt diese gut aufgeteilte **3-Zimmerwohnung in einem stilvollen Altbau** zur Vermietung.

Die Wohnung vereint den klassischen Wiener Altbau-Charme mit einer erstklassigen Adresse – perfekt für Liebhaber hoher Räume, Flügeltüren und stilvoller Atmosphäre.

**Ideal für Paare oder kleine Familien, die urbanes Wohnen in exklusiver Innenstadtlage schätzen!**

### **Raumaufteilung:**

? Großzügiges Wohnzimmer mit Altbauflair

? Zwei Schlafzimmer – beide vom Wohnzimmer aus begehbar

? Komplette ausgestattete Küche mit angrenzendem, geräumigem Wirtschaftsraum

? Badezimmer mit **Dusche und Whirlpool-Badewanne**

? Separates WC

? Großzügiger Vorraum

**Hinweis:** keine direkte Aussicht, dafür absolut ruhig!

**Lassen Sie sich vom Charme dieser besonderen Innenstadtwohnung begeistern – wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen für flexible Besichtigungstermine gerne zur Verfügung!**

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