

**VIENNA MOMENTS! Wiener Charme in Bestlage •
Exklusives Wohnen im Herzen Wiens • Helle 3-Zimmer
Wohnung mit 2 Schlafzimmern!**



Vorraum

Objektnummer: 5630/383

Eine Immobilie von Mimaz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien, Innere Stadt
Baujahr:	1902
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	88,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 101,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,23
Gesamtmiete	1.980,49 €
Kaltmiete (netto)	1.753,00 €
Kaltmiete	1.959,72 €
Betriebskosten:	176,57 €
USt.:	20,77 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michaela Mazakarini

MIMAZ Immobilien e.U.
Leegasse 7

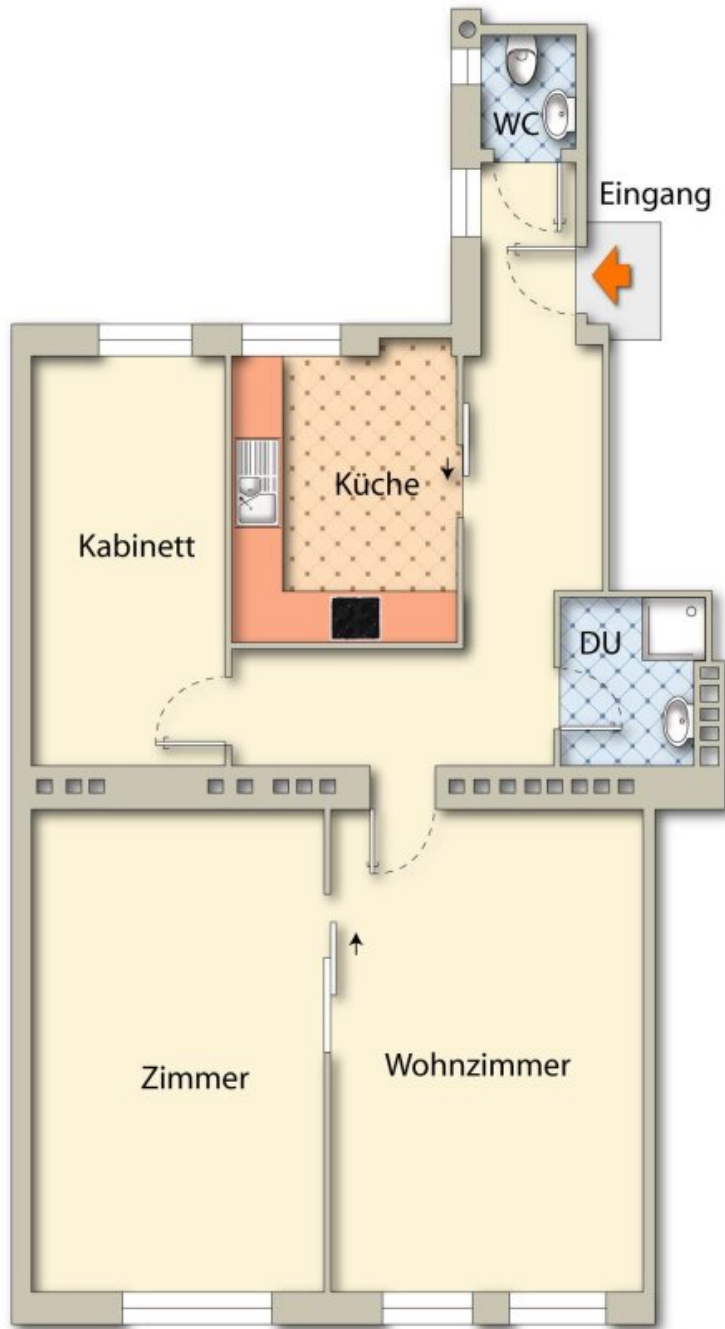


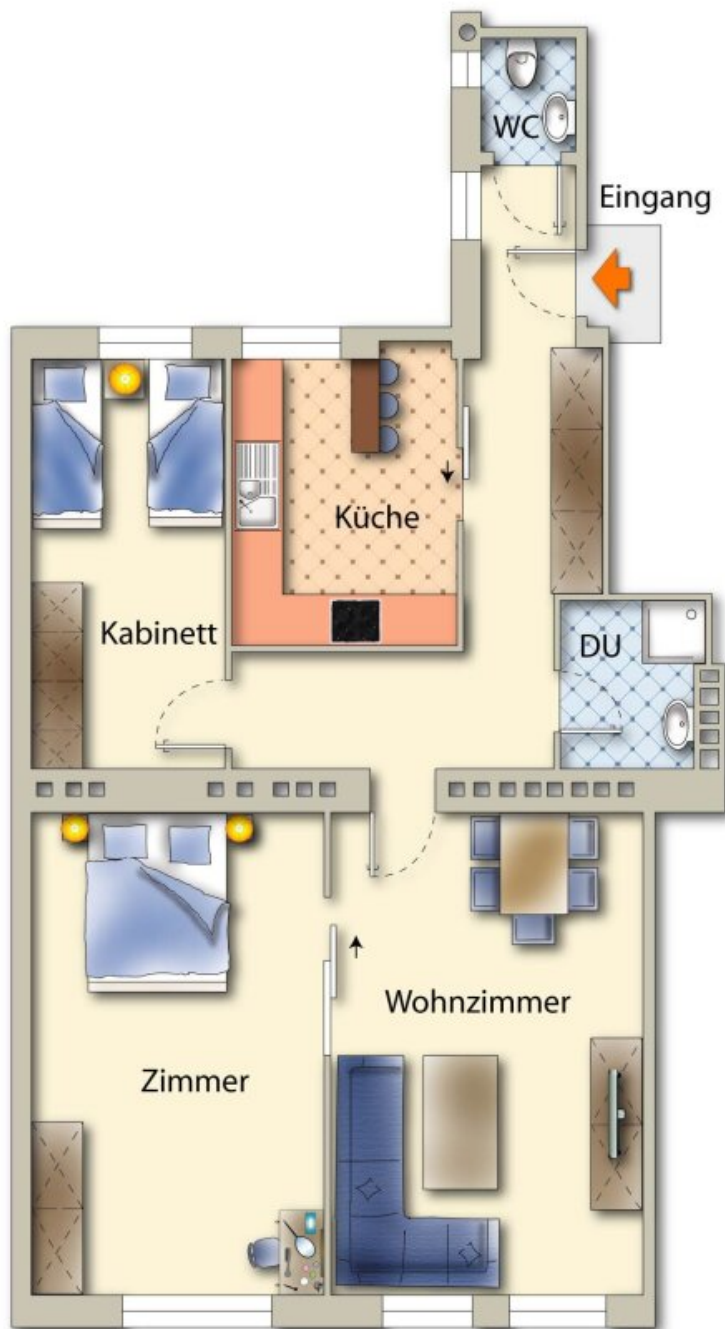












Objektbeschreibung

WOHNEN, WO WIEN AM SCHÖNSTEN IST!

ELEGANTE CITY-WOHNUNG MIT ALTWIENER CHARME! English version upon request!

Hier, in **absoluter Toplage** im Zentrum Wiens, inmitten einer **außergewöhnlichen Mischung** aus Geschichte, Eleganz und modernem Stadtleben gelangt diese **zauberhafte 3-Zimmer Wohnung im 5. Stock** eines charmanten Altwiener Wohnhauses **zur Vermietung**. Überzeugen Sie sich selbst und genießen diesen [Rundgang](#) durch die Wohnung.

Über den **großzügigen Vorraum** sind die Küche, das Badezimmer sowie ein **Schlafzimmer** und der **Wohnsalon mit Essbereich** zentral begehbar. Das **zweite Schlafzimmer** befindet sich angrenzend an das Wohnzimmer. **Prächtig und lichtdurchflutet** präsentieren sich diese Räumlichkeiten mit dem **gewissen Etwas** und **historischem Flair**. Der **ideale Grundriss**, die **durchdachte Raumausstattung** und die **praktischen Einbauschränke** im Flur versprechen ein besonders **einladendes Wohngefühl** mit **WOW Effekt** für einen Haupt-, Neben- oder Zweitwohnsitz für **berufliche oder private Zwecke**.

Das Mobiliar kann bei Vermietung gerne übernommen werden, alternativ wird die Wohnung **unmöbliert vermietet**. Die **separate Küche** ist voll ausgestattet und verfügt über eine große Kühl-/Gefrierkombination, einen Geschirrspüler, einen 4-Platten E-Herd sowie genügend Stauraum. Das **neu renovierte Badezimmer** sorgt mit einer großen Walk-In Dusche und einem Handwaschbecken für ein angenehmes Wellness-Feeling! Die Toilette ist separat.

Beheizt wird mittels **Gasetagenheizung**, die Therme befindet sich im Badezimmer.

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugehörig.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfragen!

Entgegen dem in der Immobilienwirtschaft bestehenden Geschäftsgebrauch der Doppelmaklertätigkeit, ist die Maklerin/der Makler einseitig nur für den Vermieter tätig. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind daher ohne Gewähr. Änderungen und Irrtümer vorbehalten!

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeben und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname

- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

DATEN IM ÜBERBLICK

- Wohnnutzfläche ca. 88m²
- 3 Zimmer
- 5. Stock (Lift bis 4. Stock)
- Voll ausgestattete, separate Küche
- Bad mit Dusche
- Separate Toilette
- Ab sofort beziehbar
- Befristung 3-Jahre mit Option auf Verlängerung

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 <500m

Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap