

**Altbauwohnung am Graben - alles auf einer Ebene  
(möbliert oder unmöbliert)**



**Objektnummer: 25474**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien, Innere Stadt
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	234,17 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 136,75 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,12
<b>Gesamtmiete</b>	5.490,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.322,82 €
<b>Kaltmiete</b>	4.990,91 €
<b>Betriebskosten:</b>	566,13 €
<b>USt.:</b>	499,09 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Philipp Renner**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH  
Fasangasse 30/10  
1030 Wien



















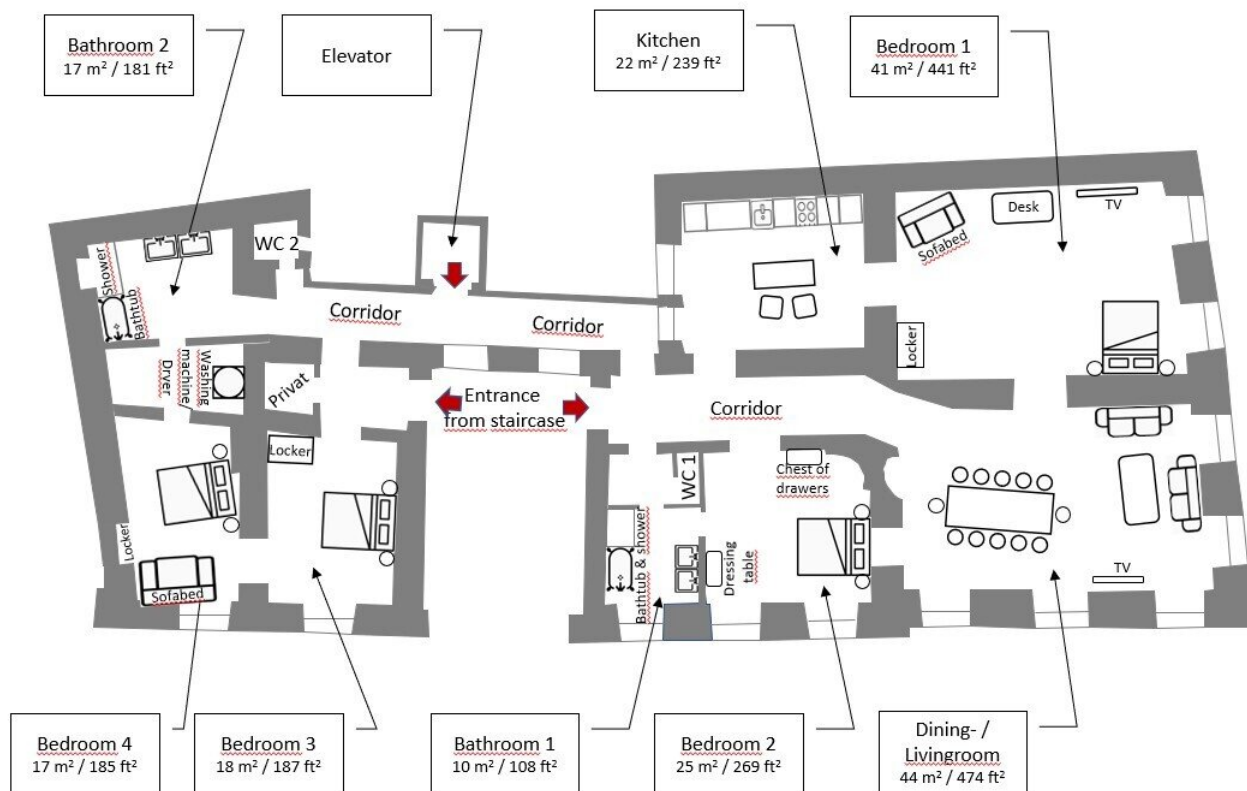














# Objektbeschreibung

**Geschätzte InteressentInnen!**

Zur vereinfachten Abstimmung bitten wir um Anfrage über das [Kontaktformular](#), sowie um Übermittlung mehrerer, konkreter Terminvorschläge Ihrerseits.

Nutzen Sie auch die Möglichkeit einer Videobesichtigung auf unserer Homepage unter folgendem Link:

<https://storage.justimmo.at/video/1080p/1zJ0mve5sys4lLxWQEEu0r.mp4>

**Herzlichen Dank!**

\*\*\*\*\*

## Short-Facts

- großer Wohn-Essbereich mit traumhaftem Blick zum Graben
- separate, modern ausgestattete Küche
- 4 Zimmer, wahlweise als Schlaf-/Kinder- oder Arbeitszimmer nutzbar
- 2 moderne Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche / Badewanne
- direkter Liftzugang
- separater Garderobenbereich
- Gästetoilette im Eingangsbereich

## Die Wohnung

Diese beeindruckende Altbauwohnung wird befristet für 5 Jahre zur Vermietung angeboten und bietet auf ca. 234 m<sup>2</sup> viel Platz und Komfort im Herzen von Wien.

Diese Wohneinheit befindet sich im 3. Stock, verfügt über einen direkten Liftzugang, sowie über 2 separate Eingangstüren und erstreckt sich über die gesamte Etage. Beim Betreten gelangen Sie zunächst in einen offenen Vorraum mit Platz für eine Garderobe. Auf der linken Seite befinden sich zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer, ausgestattet mit Dusche, Badewanne, Doppelhandwaschbecken und Waschmaschinenanschluss. Auf der rechten Seite führt der Gang zu einem großzügigen Wohnsalon, einem weiteren Schlafzimmer und einem ensuite Badezimmer mit WC. Zudem finden Sie auf dieser Seite eine separate voll ausgestattete Küche und ein weiteres Zimmer.

Drei Zimmer sind in Richtung Dorotheergasse ausgerichtet, während das größte der Schlafzimmer, sowie der Wohnsalon einen fantastischen Blick auf den Wiener Graben bieten.

Bei Bedarf kann die Möblierung in Abstimmung mit dem Eigentümer an die Bedürfnisse der zukünftigen Mieter angepasst und/oder entfernt werden.

### **Gut zu Wissen:**

- Die Kosten für **Strom und Gas** werden nach Verbrauch **separat abgerechnet** und sind in der Miete nicht enthalten.
- Der Vermieter verlangt von seinen Mietern die Vorlage eines Einkommensnachweises. Bei Mietern ohne eigenes Einkommen wird ein Bürgschaft mit entsprechendem Einkommensnachweis verlangt.

### **Lage / Infrastruktur.**

Die zentrale Innenstadtlage spricht für sich selbst. Die unmittelbare Nähe zum Stephansplatz und den somit nahegelegenen Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten begründet eine perfekte Infrastruktur und öffentliche Anbindung.

U-Bahn: U1, U3 – Station STEPHANSPLATZ,

Autobus: 1A, 2A - Station HABSBURGERGASSE / PLANKENGASSE,

Straßenbahn & Lokalbahn: 1, 2, 71, D, Badner Bahn - Station OPER / KARLSPLATZ.

Direkt ums Eck der Liegenschaft entfernt befindet sich der Graben - die Lage lässt keine Wünsche offen: Apotheken, Banken, Supermärkte, diverse Geschäfte / Boutiquen, als auch renommierte Lokale und Restaurants sind fußläufig gut erreichbar.

\*\*\*\*\*

**Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das [Kontaktformular](#) und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge. Vielen Dank!**

\*\*\*\*\*

*Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Weiters weisen wir auf ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis hin. Festgehalten wird, dass unser Maklerunternehmen gem. § 17 MaklerG einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter.*

*Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.*

\*\*\*\*\*

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 <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap