

# ERSTBEZUG NACH GENERALSANIERUNG IN BESTLAGE - Nähe Stephansplatz



Wohnküche

**Objektnummer: 566**

**Eine Immobilie von Concordia Real Estate  
Immobilienvermittlung Ges.m.b.H**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	61,95 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 104,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,82
<b>Gesamtmiete</b>	1.534,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.240,59 €
<b>Kaltmiete</b>	1.394,54 €
<b>Betriebskosten:</b>	153,95 €
<b>USt.:</b>	139,46 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

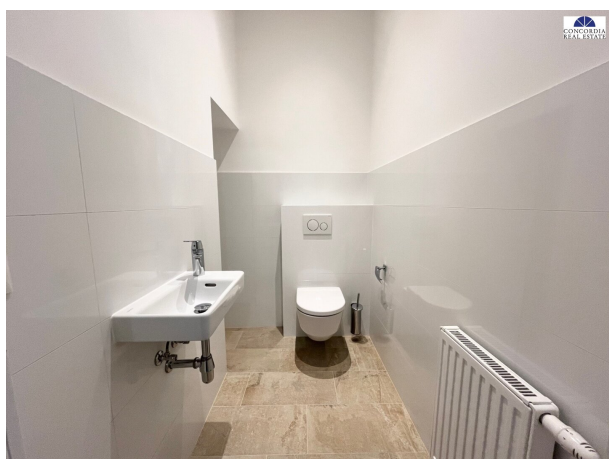
## Ihr Ansprechpartner

### **Concordia Real Estate Immobilienvermittlungs Ges.m.b.H.**

Concordia Real Estate Immobilienvermittlungs Ges.m.b.H  
Kärntner Straße 13-15  
1010 Wien

T +43 (0)1 533 19 81  
F +43 (0)1 533 19 81 - 380

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



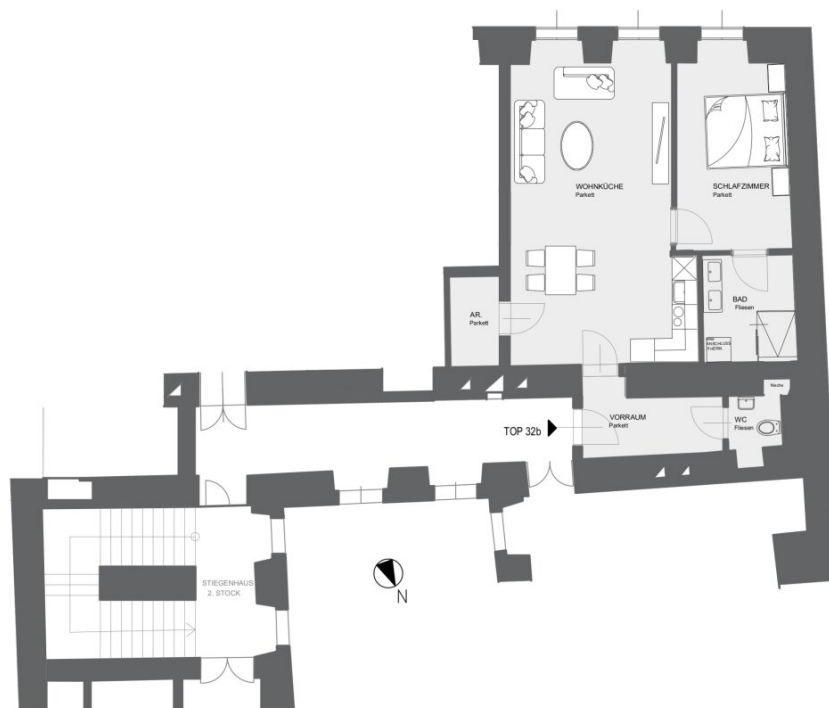




Grundrissplan  
Wollzeile 5, 1010 Wien

Top 32b  
Geschoss 2.OG

NNFL: 61,95m<sup>2</sup>



Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten.  
Änderungen sowie Abweichungen vom vorgezeichneten Planmaß sind vorbehalten!

## Objektbeschreibung

In bester Lage der Wiener Innenstadt - Wollzeile, Lugeck - in einem geschichtsträchtigen Biedermeierhaus im 2. Obergeschoss ohne Lift, befindet sich diese großzügige **2-Zimmer Wohnung**.

Mit hochwertigen Materialien unter sorgfältiger Ausführung und Beibehaltung des Wiener Altbau-Charmes und Erhalt der Original Altbautüren sowie den Kastenfenster und Deckenstück wurde diese Wohnung liebevoll **generalsaniert**. Die Vermietung erfolgt unmöbliert und befristet.

### Raumaufteilung:

- Vorraum
- Bad
- WC
- Wohnküche
- Schlafzimmer
- Abstellraum/Speise

### Ausstattung:

- - hochwertiger Weitzer Parkett-Eiche natur, Verlegung-Fschgrät
- - bodengleiche Dusche mit GROHE Armatur mit Thermostat
- - Feinsteinfliesen Farbe Weiss
- - Waschmaschinenanschluss
- - Einbauküche Marke Dan
- - Gegensprechanlage
- - TV/ Internetanschluss/Telefonanschluss
- - Gasetagenheizung- Gasbrennwertgerät

Verkehrsanbindung/Infrastruktur

U-Bahn: U1, U3

Autobus: 1A, 2A

Die unmittelbare Nähe zum Stephansplatz, Hoher Markt, Graben und Kohlmarkt bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. In wenigen Gehminuten sind die U-Bahnen U1 und U3 am Stephansplatz erreichbar. Der berühmte Stadtpark ist über die Wollzeile erreichbar.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

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 <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap