

**Wohnen im 1.Bezirk: exklusive, modernisierte 5 Zimmer
Altbauwohnung mit separater Küche, 2 Bädern, Balkon**



Objektnummer: 25600

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1890
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	162,69 m ²
Nutzfläche:	162,69 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 84,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,78
Gesamtmiete	3.072,20 €
Kaltmiete (netto)	2.368,78 €
Kaltmiete	2.792,91 €
Betriebskosten:	424,13 €
USt.:	279,29 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Christian Meyrhofer















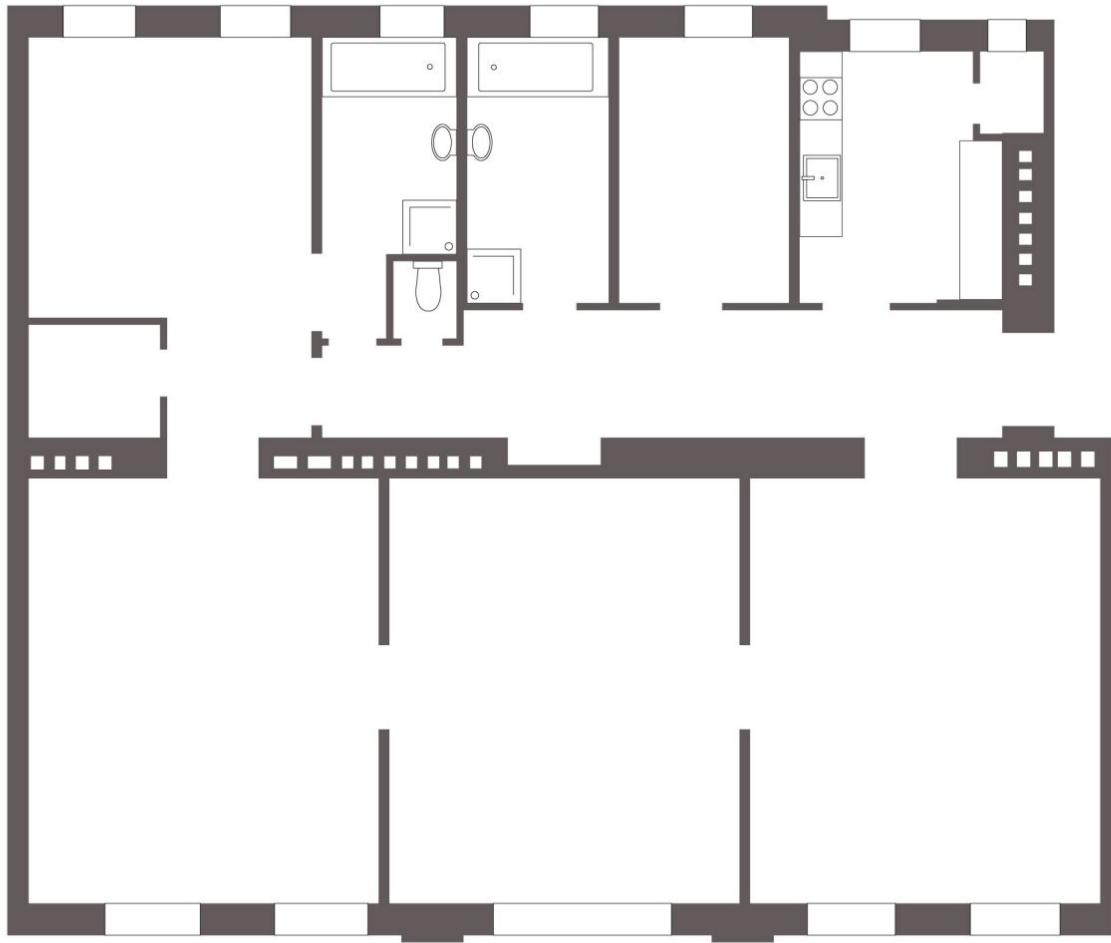












Objektbeschreibung

Geschätzte InteressentInnen!

Wir bitten um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über [Kontaktformular: www.sulek.immobilien/besichtigung](http://www.sulek.immobilien/besichtigung) (bitte Herrn Meyrhofer auswählen!).

Herzlichen Dank!

Hinweis: Die Wohnung ist derzeit noch vermietet, kann nach Rücksprache aber flexibel besichtigt werden. Der früheste Bezugstermin ist der 15.3.2025

Liegenschaft:

Die perfekt aufgeteilte 5-Zimmer Altbau Wohnung bietet auf insgesamt rund 163 m² alles was das Herz begehrt. Der perfekte Zustand der Wohnung und des Hauses an sich bieten gleichwohl ein historisches und gepflegtes, als auch ein äußerst wohnliches Ambiente. Durch die Ecklage - Falkestraße / Stubenring im 2. Liftstock (3. Obergeschoss), sowie den hohen Anteil an Fensterflächen in Richtung der Wiener Ringstraße ist die Wohnung als absolut lichtdurchflutet zu beschreiben. Die Wohnung wird befristet (vorerst 5 Jahre) vermietet.

Über den Eingangsbereich mit Platz für Garderobe (eingebauter Schrank) können alle Räumlichkeiten zentral erreicht werden. Linker Hand befindet sich der weitläufige Wohnbereich mit 3 großen Zimmern, welche über verzierte doppelflügelige Holztüren miteinander verbunden sind. Zu Ihrer Rechten finden Sie eine vollausgestattete Küche mit einem praktischem Abstellraum (Speisekammer mit Handwaschbecken), ein Kabinett mit einem kleinem Balkon, 2 Badezimmer sowie ein Master Bedroom mit einem begehbaren Schrank. Das Größere der beiden Badezimmer ist zusätzlich über das Schlafzimmer begehbar und bietet eine Badewanne, eine Dusche, einen Waschplatz und eine Toilette. Das kleiner Badezimmer besitzt eine Dusche, einen Waschplatz, ein WC und einen Waschmaschinenanschluss.

Alle Räumlichkeiten zu Ihrer Rechten sind in den ruhigen Innenhof ausgerichtet. Die Wohnung ist v.a. mit versiegelten Parkettböden, Doppelflügeltüren und teilweise mit wunderbaren Stuckdecken ausgestattet. Eine weitere separate Toilette mit Handwaschbecken ist ebenfalls vom Vorraum aus erreichbar. Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine Gaskombi-Therme.

Gut zu Wissen:

- Die Kosten für Strom und Heizkosten sind nach Verbrauch zu bezahlen und nicht in der Miete inkludiert.
- Um mit regelmäßigen und lückenlosen Mietzahlungen zu rechnen, verlangt der Eigentümer zur Bonitätsprüfung die **letzten drei Gehaltszettel** und bei Selbstständigen den aktuellsten **Einkommenssteuerbescheid**.

Lage / Infrastruktur:

Am Stubenring, in unmittelbarer Nähe des Stadtparks gelegen, bietet die Wohnung eine unverwechselbare Lage mit perfekter Infrastruktur. In nur 10 Minuten Gehzeit erreichen Sie den Stephansplatz mit unterschlichten kulinarischen Spezialitätenläden, extravaganten Restaurants und einer schier unendlichen Zahl an Einkaufsmöglichkeiten.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist über den nur 450 Meter entfernten Bahnhof "Wien-Mitte" mit den Linien U3 & U4, diversen Schnellbahnlinien und lokale Autobuslinien gegeben. Weiters befindet sich in nur 150 Meter Entfernung zur Liegenschaft die **Station "Stubentor"** an welcher die Linie U1 und die Straßenbahn hält.

Hauszustand:

Das Haus 1010 Wien, Stubenring 20 ist ein typisches Stadthaus des Baujahrs 1890 mit 6 Regelgeschoßen und einem später ausgebauten Dachgeschoß. Im Erdgeschoß befinden sich Geschäfte und Lokale, im 1. Obergeschoß durchgehend Büros.

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 <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

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