

# Repräsentation groß geschrieben: Altbauwohnung mit 138 qm und 12 qm Balkon

IMMOBILIEN HUBNER



Wow

**Objektnummer: 3610\_7616**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1911
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	137,65 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 143,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	2.657,16 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.319,40 €
<b>Kaltmiete</b>	2.657,16 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Anette Mazanec**

Hubner Immobilien GmbH  
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2  
1030 Wien

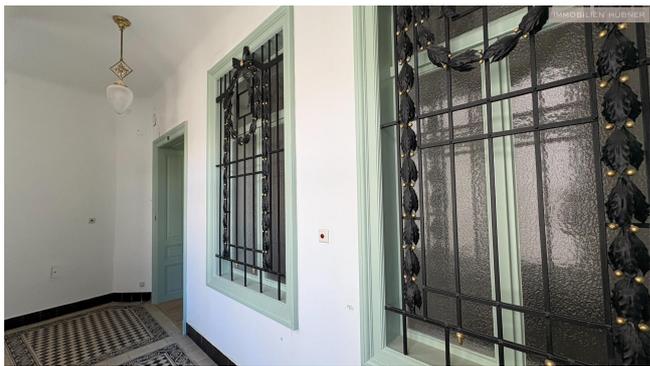
H +43 664 44 888 79

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











## Objektbeschreibung

Juwel von einem Altbau im Herzen des 4. Bezirks – Wieden genannt. Mitten drin und trotzdem ruhig! Diese sonnige und perfekt geschnittene Altbauwohnung verbindet historisches Flair mit modernem Stadtleben – ein wahrer Hinkucker in einer der begehrtesten Lagen Wiens. Eingebettet in das beschauliche und doch lebendige Viertel Wieden, besticht sie durch eine einladende Atmosphäre mit dörflichem Hofcharakter – ein wahrer Rückzugsort mitten in der Stadt. **BESONDERE HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE** - fast alles neu generalsaniert und ruhig - hipper urbaner Bezirk - tolle Raumaufteilung - 3 zentral begehbbare Zimmer - 1 Zimmer als Durchgangszimmer - 2 Bäder in einem Top Zustand aber nicht Erstbezug - moderne Einbauküche und Wirtschaftsraum im Anschluss - großer Vorraum - 2 Balkone - verkehrsgünstige Lage - Luftwärmepumpe - sehr schöner Parkettboden - Sanitärräume mit großflächigen Fliesen - tolle Sicht **RAUMAUFTEILUNG** - geräumiger Eingangsbereich ca. 19,55 qm - Zimmer ca. 12,15 plus Balkon ca. 1,90 qm plus Duschbad - Zimmer ca. 25,53 qm - Zimmer ca. 27,48 plus Balkon ca. 10,25 qm - Zimmer ca. 14,30 qm - kleines Zimmer ca. 6,11 qm (Wirtschaftsraum mit WMW Anschluss) - Küche ca. 10,80 qm - Wannenbad mit Waschbecken - Duschbad und WC en suit - WC separat **GRÄTZL UND UMGEBUNG** Kulinarik & Szene – die hippe Wieden! Die Gegend rund um die Wohnung lädt mit ihren zahlreichen Galerien, Designerboutiquen und angesagten Lokalen zum Flanieren und Genießen ein. Entdecken Sie: Zur Herknerin – Wiener Wirtshauskultur modern interpretiert Banh Mi Hoi An – vietnamesische Köstlichkeiten mit authentischem Geschmack Café Schönbergers – der perfekte Ort für Kaffee und Croissants Moons Rooftop Bar – stilvolle Drinks mit atemberaubendem Ausblick Exzellente Infrastruktur & optimale Verkehrsanbindung. Die Wiedner Hauptstraße wurde kürzlich neu gestaltet und bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorgern sowie charmante Cafés und Restaurants. Dank der hervorragenden öffentlichen Verkehrsanbindung gelangen Sie in wenigen Minuten ins Stadtzentrum: Straßenbahnlinien 1, 62 und die Badner Bahn mit Haltestellen an der Laurenzgasse, Johann-Strauß-Gasse, Mayerhofgasse, Paulanergasse, Resselgasse, Karlsplatz und Oper. Mit der Linie 1 erreichen Sie den Hauptbahnhof Wien in nur 14 Minuten. Am nahegelegenen Matzleinsdorfer Platz stehen Ihnen die S-Bahn sowie Züge der ÖBB zur Verfügung. **VORSCHREIBUNGSPOSITION** monatlich € 2.657,16 inkl. BK und USt. exkl.Heiz-, Warmwasser- und Stromkosten Auflistung der Betriebskosten in netto Beträgen: - BK inkl. Lift-BK € 229,87 - Möbelmiete € 70,75 5 Jahre befristet **ZUSÄTZLICHE MONATLICHE KOSTEN** • Strom, Heizung, Wasser werden nach Verbrauch direkt vom Energiedienstleister abgerechnet • Haushaltsversicherung • TV / Internet **ERSTANZAHLUNG** • Kauti

n  
gemäß  
gesetzli  
chem Er  
forderni  
s:  
M€ 2  
ie 3

te 1  
9,  
4  
B € 2 z  
et 2 z  
ri 9,gl  
e 8 1  
b 7 0  
s %  
k U  
o S  
st t.

e  
n  
S € 7 z  
o 0,z  
n 7 gl  
st 5 2  
ig 0  
e %  
s U  
S  
t.

U € 3  
m 7,  
s 1  
at 4  
z  
st  
e  
u  
er

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

G € 2  
e 6  
s 5  
a 7,  
m 1  
tb 6

et  
ra  
g

-----  
-----  
-----  
-----  
-----

H 1

ei 4

z 3.

w 8

ärk

m

e

b

e

d

ar

f:

KIE

a

s

s

e

H

ei

z

w

är

m

e

b

e

d

ar

f: