

**Traumhafte Altbauwohnung in einer Top-Lage! 137 m<sup>2</sup> mit  
Stil und Komfort! Getrennt begehbare Räume!**



20250106\_114328\_resized

**Objektnummer: O2100164824**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	137,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	137,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 150,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,62
<b>Gesamtmiete</b>	2.900,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.305,65 €
<b>Kaltmiete</b>	2.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	330,71 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

inkl. BK und gesetzl. MwSt. ohne HK

### Provisionsangabe:

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Verena Latinovich**

Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4

























# Objektbeschreibung

## Sensationelle Altbauwohnung in Top-Lage! 137 m<sup>2</sup> mit Stil und Komfort

Diese großzügige, stilvolle Altbauwohnung in einer **der begehrtesten Lagen Wiens**, nur zwei Ecken von der Neubaugasse entfernt, bietet alles, was das Herz begehrt.

### Wohnhighlights:

- **Wohnfläche:** 137 m<sup>2</sup>
- **Räumlichkeiten:** Drei separate Kabinette, ein riesiges Wohnzimmer (aktuell geteilt durch einen Kasten, flexibel gestaltbar), & ein weiterer Raum
- **Extras:** Großzügiger Vorraum, Nische für eine Garderobe
- **Küche:** Voll ausgestattet
- **Sanitär:** Zwei stilvolle Bäder mit Dusche und Waschbecken (eines davon mit extra Toilette), separate Toilette mit Handwaschbecken
- 
- **Alle Räume sind getrennt begehbar!**

### Top-Konditionen:

- **Miete:** 2.900 EUR brutto (inkl. Betriebskosten und USt)
- **Kautions:** 12.000 EUR
- **Provisionsfrei!**
- **Hausverwaltungskosten:** Einmalig: € 500,-- dafür **Indexanpassung erst in 3 Jahren!**
- **Mindest-Nettoeinkommen Haushalt:** Ca. das 3fache der Miete
- **Sofort verfügbar!**

Die Wohnung befindet sich in einem stilvollen Altbau in absoluter Bestlage und bietet ein einzigartiges Wohngefühl. Wer **urbanes Leben mit großzügigem Wohnraum** und gehobener Ausstattung verbinden möchte, ist hier genau richtig!

**Wir freuen uns darauf, von Ihnen zu hören!**

**Interesse? Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten oder eine Besichtigung zu vereinbaren.**

**Kein Exposé kann einen persönlichen Eindruck ersetzen, daher vereinbaren Sie einen zeitnahen Besichtigungstermin.**

**Ihr Ansprechpartnerin:**

**Frau Verena Latinovich Tel.: 0660 480 72 74**  
v.latinovich@immo.express || Deutsch, Englisch

**Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz:** Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer, ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können, sowie keine Auskünfte betreffend der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.