

## **Belleétage am Stubenring 20 - sanierte Großwohnung in der Innenstadt**



Erker-Wohnzimmer

**Objektnummer: 25671**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1010 Wien                               |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 200,54 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 200,54 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>C</b> 76,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 1,76                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 3.662,13 €                              |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 2.807,27 €                              |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 3.329,21 €                              |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 521,94 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 332,92 €                                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Philipp Renner**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH









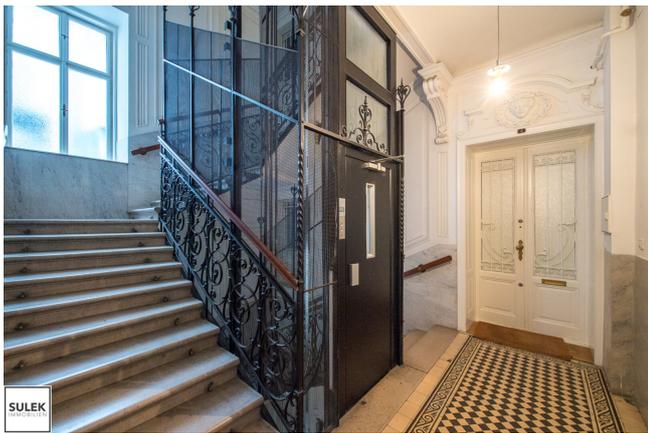










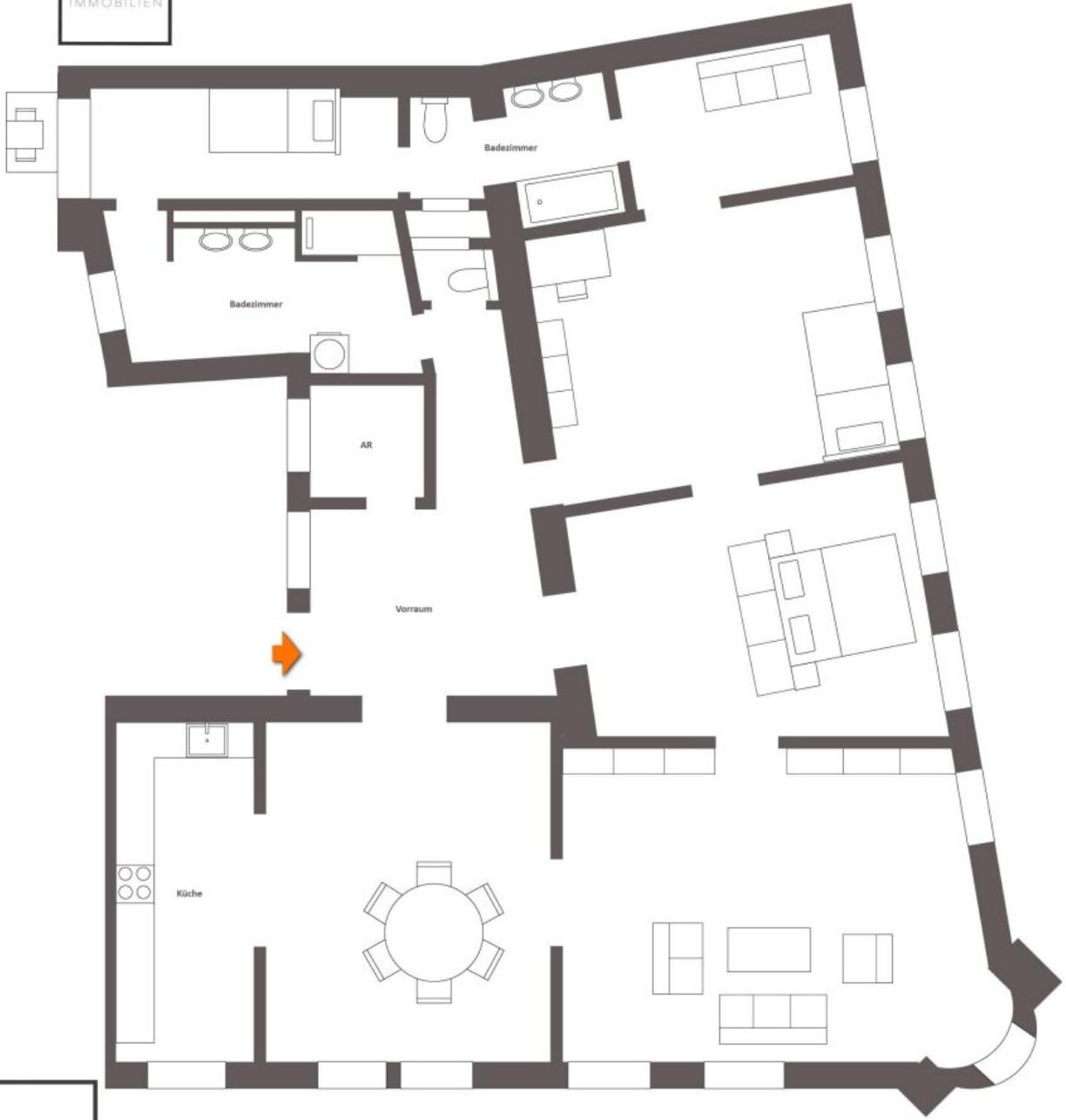




**SULEK**  
IMMOBILIEN



**SULEK**  
IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

**Werte InteressentInnen!**

**Bitte füllen Sie verpflichtend das Formular unter folgendem [Link](#) aus, sofern Sie eine Besichtigung wünschen: (Stubenring 20, 1010 Wien / Philipp Renner, M.A. auswählen!).**

**Herzlichen Dank!**

**Nutzen Sie auch die Möglichkeit einer Videobesichtigung unter folgendem Link:**

<https://storage.justimmo.at/video/1080p/Avdi0zPsNt.mp4>

\*\*\*\*\*

## **Liegenschaft:**

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um einen Stil-Altbau, in welchem nur eine Hand voll sehr großzügig dimensionierte Wohneinheiten geschaffen wurden. Dies kommt der Hausgemeinschaft sehr zugute und begründet die weitläufige Flächenverteilung. Die Wohnung steht ab 01.05.2025 zur befristeten Anmietung.

Die 2014 vollständig sanierte, perfekt aufgeteilte 4-Zimmer-Wohnung bietet auf insgesamt rund 200m<sup>2</sup> Wohnfläche 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 1. Liftstock (2. Obergeschoss), sowie den hohen Anteil an Fensterflächen in Richtung der Wiener Ringstraße ist die Wohnung als absolut lichtdurchflutet zu beschreiben.

Über den großzügigen Eingangsbereich können fast alle Räumlichkeiten zentral erreicht werden. Rechter Hand befindet sich der weitläufige Wohn- und Essbereich mit 2 großen Zimmern, welche über eine verzierte doppelflügelige Holztüre miteinander verbunden sind. Weiters befinden sich auf dieser Seite die vollausgestattete Küche. Linker Hand des Eingangsbereichs befindet sich der Schlafbereich, welcher mit 2 Schlafzimmern und 2 Badezimmern bestens ausgestattet ist. Ein praktischer Abstellraum, der vom Vorraum aus zu erreichen ist, rundet das Platzangebot ab.

Die Räumlichkeiten sind alle mit versiegelten Parkettböden und teilweise mit wunderbaren Stuckdecken ausgestattet. Das größere der beiden Badezimmer bietet eine Badewanne, eine Doppelwaschbecken und eine Toilette und das kleiner Badezimmer eine Dusche, ein Doppelwaschbecken und einen Waschmaschinenanschluss. Beide Badezimmer sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Eine weitere separate Toilette mit Handwaschbecken ist

ebenfalls vom Vorraum aus erreichbar. Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine Gaskombi-Therme.

### **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 unterschichteten 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 "Stuben Tor" an welcher die Linie U1 und die Straßenbahn hält.

### **WICHTIG ZU WISSEN:**

**Nutzen Sie auch die Möglichkeit einer Videobesichtigung unter folgendem Link:**

<https://files.justimmo.at/public/video/default/Avdi0zPsNt.mp4>

- Heiz- und Stromkosten sind nicht inkludiert in der Miete.
- Um mit regelmäßigen und lückenlosen Mietzahlungen zu rechnen, verlangt der Eigentümer zur Bonitätsprüfung die **letzten drei Gehaltszettel** und bei Selbstständigen den aktuellsten **Einkommenssteuerbescheid**.

\*\*\*\*\*

**Werte InteressentInnen!**

**Bitte füllen Sie verpflichtend das Formular unter folgendem [Link](#) aus, sofern Sie eine Besichtigung wünschen: (Stubenring 20, 1010 Wien / Philipp Renner, M.A. auswählen!).**

**Herzlichen 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