

**sanierte Altbauwohnung mit 2 Badezimmern, kleinem  
Balkon - Nähe MAK**



**Objektnummer: 25297**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien, Innere Stadt
<b>Baujahr:</b>	1890
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	113,55 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 88,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,66
<b>Gesamtmiete</b>	2.600,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.068,12 €
<b>Kaltmiete</b>	2.363,64 €
<b>Betriebskosten:</b>	295,52 €
<b>USt.:</b>	236,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Philipp Renner**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH  
Fasangasse 30/10











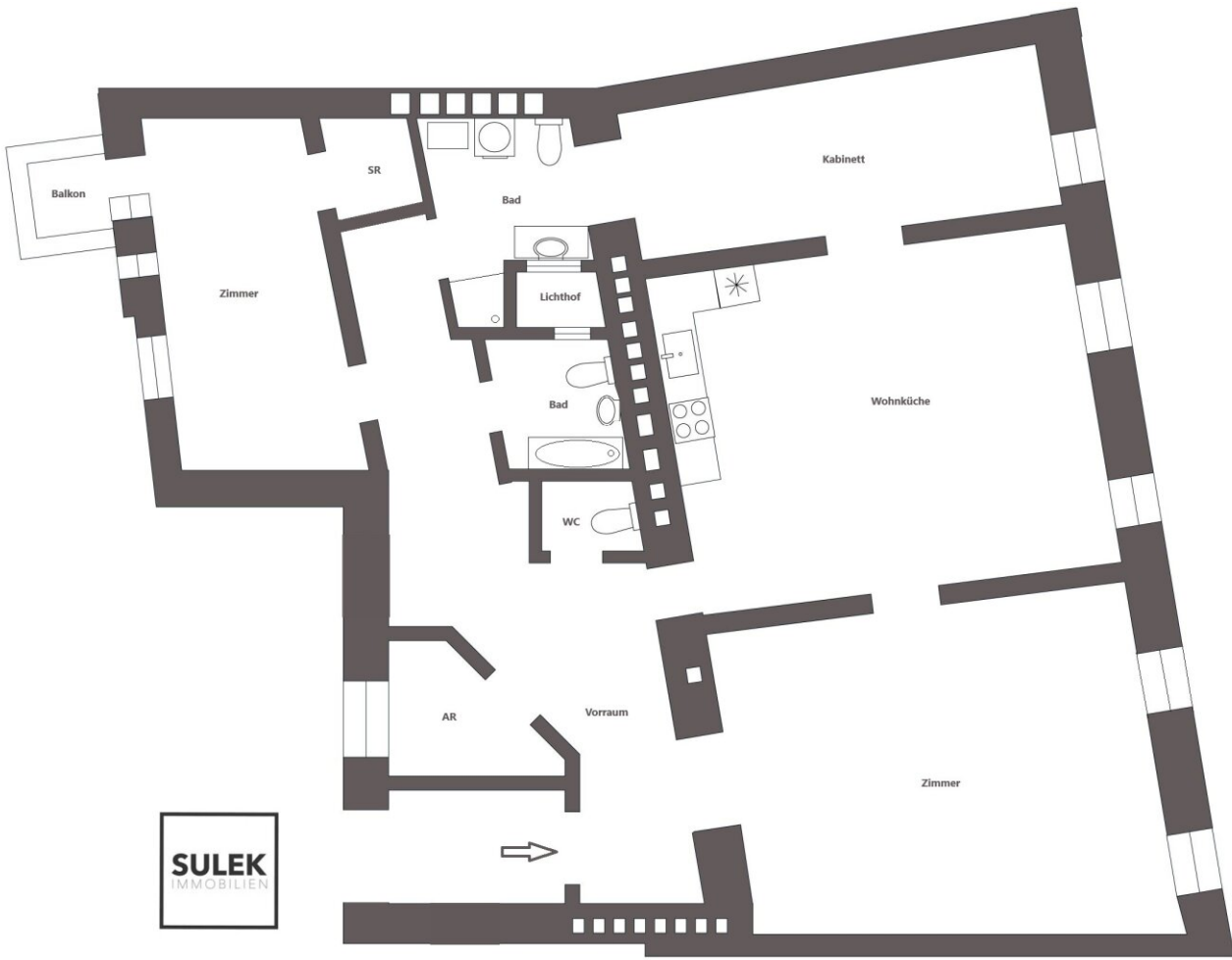












# Objektbeschreibung

**Werte InteressentInnen!**

**Sofern Sie eine Besichtigung wünschen, füllen Sie bitte das Formular unter folgendem [Link](#) aus:**

[www.sulek.immobilien/besichtigung](http://www.sulek.immobilien/besichtigung) (Philipp Renner, M.A. auswählen!).

**Wir melden uns sodann verlässlich zur Terminvereinbarung.**

**Herzlichen Dank!**

\*\*\*\*\*

## **Liegenschaft:**

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um einen Stil-Altbau, in welchem nur eine Hand voll sehr großzügig dimensionierter Wohneinheiten geschaffen wurden. Dies kommt der Hausgemeinschaft zugute und begründet die weitläufige Flächenverteilung.

Die Wohnung liegt im 4. Liftstock und bietet auf rund 114 m<sup>2</sup> die folgenden Räumlichkeiten:

- zentralen Vorraum
- ein Wohnzimmer
- Esszimmer mit Küche
- zwei kleine Schlafzimmer
- zwei Badezimmer mit WC, Dusche/Badewanne
- ein separates WC
- ein praktischer Abstellraum
- einen kleinen hofseitigen Klopfbalkon

Die Zimmer sind zentral begehbar. Eines der Schlafzimmer ist in den ruhigen Innenhof ausgerichtet und bietet Zugang zum Klopfbalkon. Die Küche wurde kürzlich neu verbaut und ist gut ausgestattet. Im Badezimmer mit der Dusche, befindet sich der Waschmaschinen Anschluss und die Gas-Therme. Das zweite Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem WC und einem Waschplatz ausgestattet. Den praktischen Abstellraum sowie ein Gäste-WC erreichen Sie über den Vorraum. Geheizt wird mittels Gas-Etagenheizung. Der sehr gute Zustand der Wohnung und des Hauses an sich bieten gleichwohl ein historisches und gepflegtes, als auch ein äußerst wohnliches Ambiente.

**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 unterschiedlichen 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 U-Bahn-Linie U3 und die Straßenbahn-Linie 2 hält.

### WICHTIG ZU WISSEN:

- Gas- und Stromkosten sind nicht in der Miete enthalten und werden verbrauchsabhängig direkt mit dem Energieanbieter verrechnet.
- Um mit regelmäßigen und lückenlosen Mietzahlungen zu rechnen, verlangt der Eigentümer zur Bonitätsprüfung die **letzten drei Gehaltszettel** und bei Selbstständigen den aktuellsten **Einkommenssteuerbescheid**. Auch WG's sind möglich - hierzu gilt bei Bürgen, dass die Miete ein Sechstel der Nettomonatseinnahmen ausmacht.

\*\*\*\*\*

*Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Weiteres 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