

**traumhafter Innenstadt-Flair: 5 Zimmer - Altbauwohnung
nahe Rathaus**



Objektnummer: 25303

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1884
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	214,00 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	3
Heizwärmebedarf:	D 117,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,31
Gesamtmiete	5.111,51 €
Kaltmiete (netto)	4.161,34 €
Kaltmiete	4.646,83 €
Betriebskosten:	444,42 €
USt.:	464,68 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Philipp Renner

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH
Fasangasse 30/10





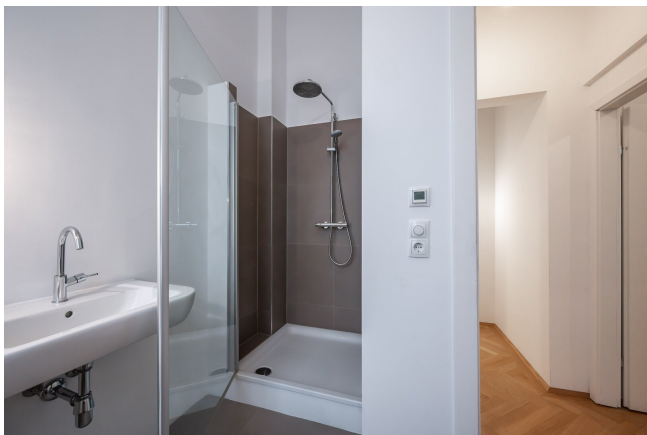


















Objektbeschreibung

Geschätzte InteressentInnen!

Zur vereinfachten Abstimmung bitten wir um Übermittlung mehrerer, konkreter Terminvorschläge Ihrerseits.

Herzlichen Dank!

Alles auf einen Blick

- lichtdurchflutete 5-Zimmer-Altbau-Wohnung mit rd. 214 m² Wohnfläche
- vollausgestattete Küche mit hochwertigen Geräten
- klassischer Wohnsalon mit Flügeltüren, Alt-Wiener-Parkett und Stuckatur
- 2 moderne Badezimmer (Dusche & Wanne / Dusche) & 3 WCs
- ab **sofort** beziehbar

Öffentliche Anbindung

- derzeit in Bau U2 + U5 Knotenpunkt Rathaus
- U2 Schottentor
- U3 Volkstheater
- Straßenbahnlinien 1, 2, 71, D
- Nachtbuslinie N25, 38, 60, 66

Die Wohnung.

Zur befristeten Vermietung gelangt diese charmante 5 Zimmer Altbauwohnung mit durchdachtem Grundriss in einem traumhaften Stilaltbau in der Lichtenfelsgasse nächst dem Wiener Rathaus. Die Wohnung befindet sich im 4. Liftstock und bietet auf rund 214 m² folgende Räumlichkeiten:

- großer, zentraler Eingangsbereich
- separate, modern ausgestattete Küche mit Fenster
- 2 hofseitig gelegene Schlafzimmer (ca. 20 m² groß) - eines davon mit Schrankraum
- 3 weitere große Zimmer (31m², 32m² und 34m²)
- 2 moderne Badezimmer - eines mit Dusche & Wanne, eines mit Dusche - beide mit Doppelwaschbecken und Toilette

- separate Gästetoilette

Der sehr gute Zustand der Wohnung und des Hauses an sich bieten gleichwohl ein historisches und gepflegtes, als auch ein äußerst wohnliches Ambiente. Der Wohnung ist kein Kellerabteil zugeordnet. Geheizt wird mittels Gas-Etagenheizung. Die Kosten für Strom und Gas sind in der inserierten Miete nicht inkludiert und werden nach Verbrauch separat verrechnet.

Lage / Infrastruktur.

Die Lage der Liegenschaft bietet eine hervorragende Anbindung an das zukünftig fertiggestellte öffentliche Verkehrsnetz. Die U-Bahnstation Rathaus wird derzeit zu einem Verkehrsknotenpunkt (U2/U5) ausgebaut, mit einer vorläufig datierten Fertigstellung von 2026. In wenigen Gehminuten durch den Rathauspark gelangen Sie direkt an den Ring mit zahlreichen Straßenbahnanbindungen der Linien 1, 71 und D. Diverse Restaurants befinden sich im charmanten 8. Bezirk, der direkt an die Umgebung der Liegenschaft grenzt. Weiters befinden sich bekannte Kaffeehäuser wie z.B. das Café Landtmann oder das Café Eiles, in unmittelbarer Nähe. Der Rathausplatz mit seinen diversen Veranstaltungen und das Burgtheater sorgen für kulturelles Abendprogramm in unmittelbarer. Obwohl Sie sich mitten in der Stadt befinden, bietet der nahe gelegenen Volksgarten Platz zu Erholung.

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 <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap