

**ERSTBEZUG nach Generalsanierung - 4-Zimmer  
Altbaucharme direkt an der Mariahilfer Straße!**



**Objektnummer: 80686**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mariahilferstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien, Mariahilf
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	138,34 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	F 211,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,99
Gesamtmiete	2.556,27 €
Kaltmiete (netto)	2.005,93 €
Kaltmiete	2.323,88 €
Betriebskosten:	317,95 €
USt.:	232,39 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Egon-Adrian Toth, B.A.**

EHL Wohnen GmbH

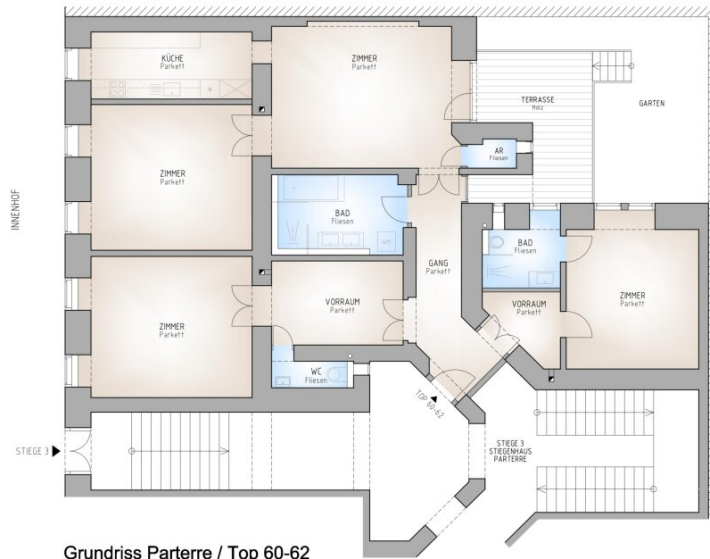












Grundriss Parterre / Top 60-62



**VERMARKTUNGSPLAN**

1060 Wien, Mariahilfer Straße 49 / Stiege 3 / Parterre / Top 60 - 62





## Objektbeschreibung

### **ERSTBEZUG nach Generalsanierung - 4-Zimmer Altbaucharme direkt an der Mariahilfer Straße!**

Direkt auf der **Mariahilferstraße 49** liegt diese wunderschöne, generalsanierte Wohnung. Die Wohnung befindet sich auf Stiege 3 im Hoftrakt der Liegenschaft und bietet somit absolute Ruhe.

Die Infrastruktur muss nicht näher erläutert werden, die U3 liegt direkt vor der Türe. Die Mariahilfer Straße bietet sowohl Möglichkeiten für Einkäufe des täglichen Bedarfs wie auch ein reichhaltiges Freizeitangebot, sowie Restaurants und Cafés gegeben ist.

Die Wohnung verfügt über einen geräumigen Vorraum, von welchem fast jedes Zimmer aus zentral begehbar ist, ein großzügiges Wohnzimmer, eine separate Küche mit moderner Küchenzeile, drei weitere Schlaf- und Wohnräume, zwei Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Waschmaschinenanschluss, ein separates WC und einen Abstellraum.

#### **Die Wohnung ist wie folgt ausgestattet:**

- GENERALSANIERT
- Vollausgestattete Küche mit allen Geräten
- zwei moderne Bäder mit Badewanne, Dusche und WC
- ein separates WC
- Feinsteinzeug in den Nassräumen
- hochwertiger Fischgrätparket in den Wohnräumen

#### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U3 Station Neubaugasse  
Buslinie 13A, 14A, 57A

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

#### **Nebenkosten:**

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungsgebühr

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.250m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <250m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap