

**In Kürze verfügbar - Wunderschöne Altbauwohnung in  
Traumlage - 3,5 Zimmer in der Schlüsselgasse als Ihr  
neues, unbefristetes Zuhause**



**Objektnummer: 10359**

**Eine Immobilie von Brezina-Real**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1080 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	159,67 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	171,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,76
<b>Gesamtmiete</b>	2.696,60 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.451,45 €
<b>Betriebskosten:</b>	399,57 €
<b>USt.:</b>	245,15 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Otto Jahn**

Brezina Immobilien Inh. Ulrike Höreth B.A.  
Müllnergasse 15/Ecklokal







brezina  
IMMOBILIEN



brezina  
IMMOBILIEN



brezina  
IMMOBILIEN













brezina  
IMMOBILIEN



brezina  
IMMOBILIEN



brezina  
IMMOBILIEN



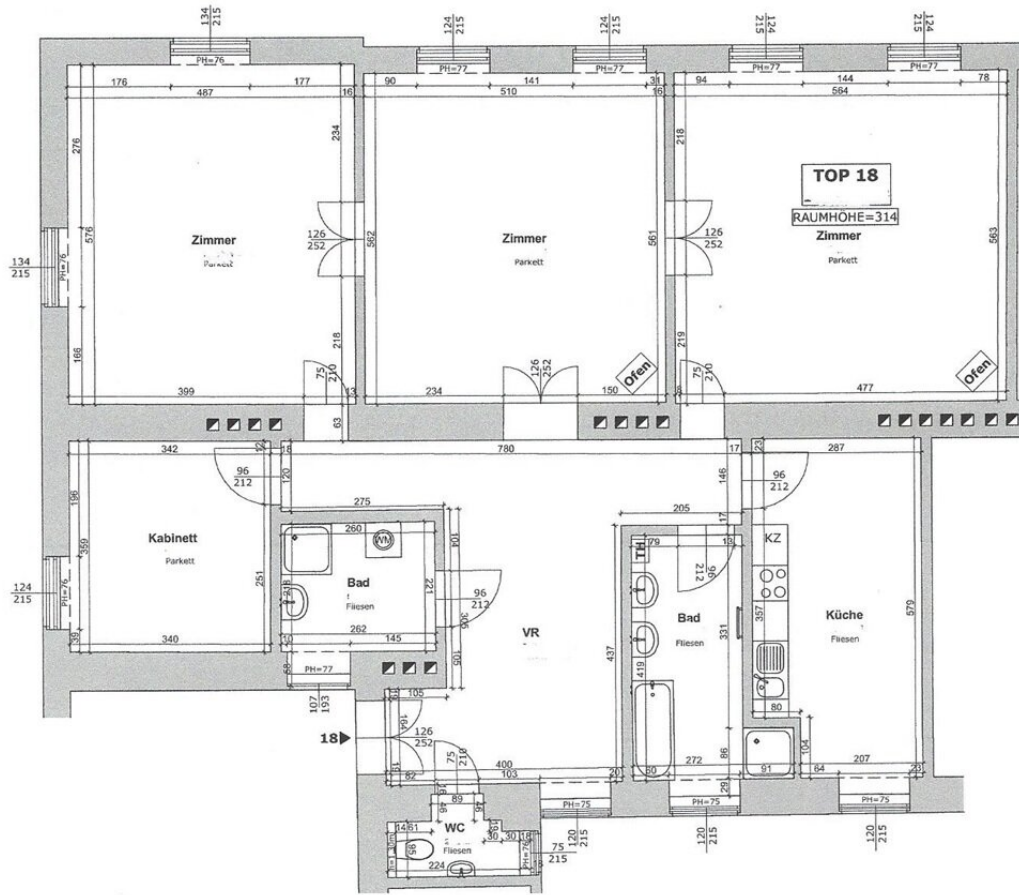








brezina  
IMMOBILIEN



SKIZZE



## Objektbeschreibung

**Bitte senden Sie Ihre Anfrage direkt von der jeweiligen Plattform, auf der Sie sich soeben befinden und beachten Sie danach unsere automatisiert versandte Rückmail an Sie!**

**Please send your request directly from the respective platform you are currently on and then note our automated return email sent to you!**

**Wohnung mit Flair in sehr guter Wohngegend und in Stadtnähe.**

- einladender, geräumiger Vorraum
- 3 Zimmer Richtung Schlösselgasse - getrennt begehbar
- 1 kleineres Zimmer "seitlich" orientiert - ebenso getrennt begehbar
- große separate möblierte Küche mit Platz für einen Essbereich - Geschirrspüler, Gasherd, Backofen, Kühlschrank mit Gefrierfach vorhanden (Geräte der Marke Bosch)
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie Waschmaschinenanschluss und mit Fenster zum Innenhof
- ein weiteres Duschbad
- separates WC mit Handwaschbecken
- Parkettböden
- Flügel/Stiltüren
- 3. Liftetage
- SEHR gepflegtes Haus
- Gas-Etagenheizung
- funktionstüchtige "Kachelöfen"
- **Die Wohnung ist derzeit noch in "Light-Sanierung" befindlich und sollte mit 01. Dezember 2024 bezugsfertig sein.**

### Lage/Infrastruktur

- Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung - sowie altes AKH gleich ums Eck.
- öffentliche Verkehrsmittel: Linie 5, 43, 44,13 A in ca. 3 min Fußweg
- Einkaufsmöglichkeiten in Fußwegdistanz Lebensmittelgeschäfte, Bäckerei, Kirche, Nationalbank
- Der schöne Ostarrichipark, welcher ca.3 Gehminuten entfernt ist, lädt zum Verweilen im Grünen ein

### BREZINA Immobilien

- Doppelmakler: NEIN
- Wirtschaftliches Naheverhältnis: JA

- Bitte um Übermittlung Ihrer Mail-Anfrage von der jeweiligen Website
- Generell sieht die Hausverwaltung eine Mindestmietdauer von 2 Jahren vor - Im Einzelfall hat dies aber immer der Verwalter zu entscheiden.
- **Gerne können Sie auch direkt über unsere Seite, [www.brezina.at](http://www.brezina.at) ein Suchprofil anlegen, oder wir besprechen persönlich Ihre Wünsche und können Ihnen ggf. gleich weitere Immobilien anbieten.**

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 <500m  
 Apotheke <500m  
 Klinik <500m  
 Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
 Bäckerei <500m  
 Einkaufszentrum <2.000m

### **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