

**Wohnen in der Innenstadt: ab sofort moderne teilmöblierte  
3 Zimmer Wohnung - Top Lage: zwischen Schwedenplatz  
und Stephansplatz**



**Objektnummer: 25471**

**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>	142,48 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 100,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,82
<b>Gesamtmiete</b>	2.999,01 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.493,05 €
<b>Kaltmiete</b>	2.726,37 €
<b>Betriebskosten:</b>	233,32 €
<b>USt.:</b>	272,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



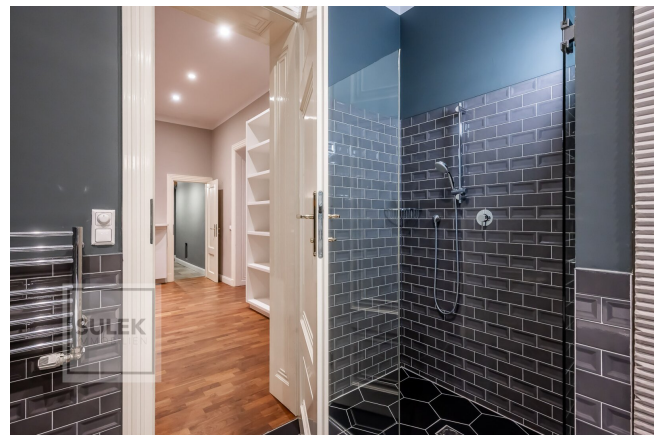
**Christian Meyrhofer**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH  
Fasangasse 30/10  
1030 Wien















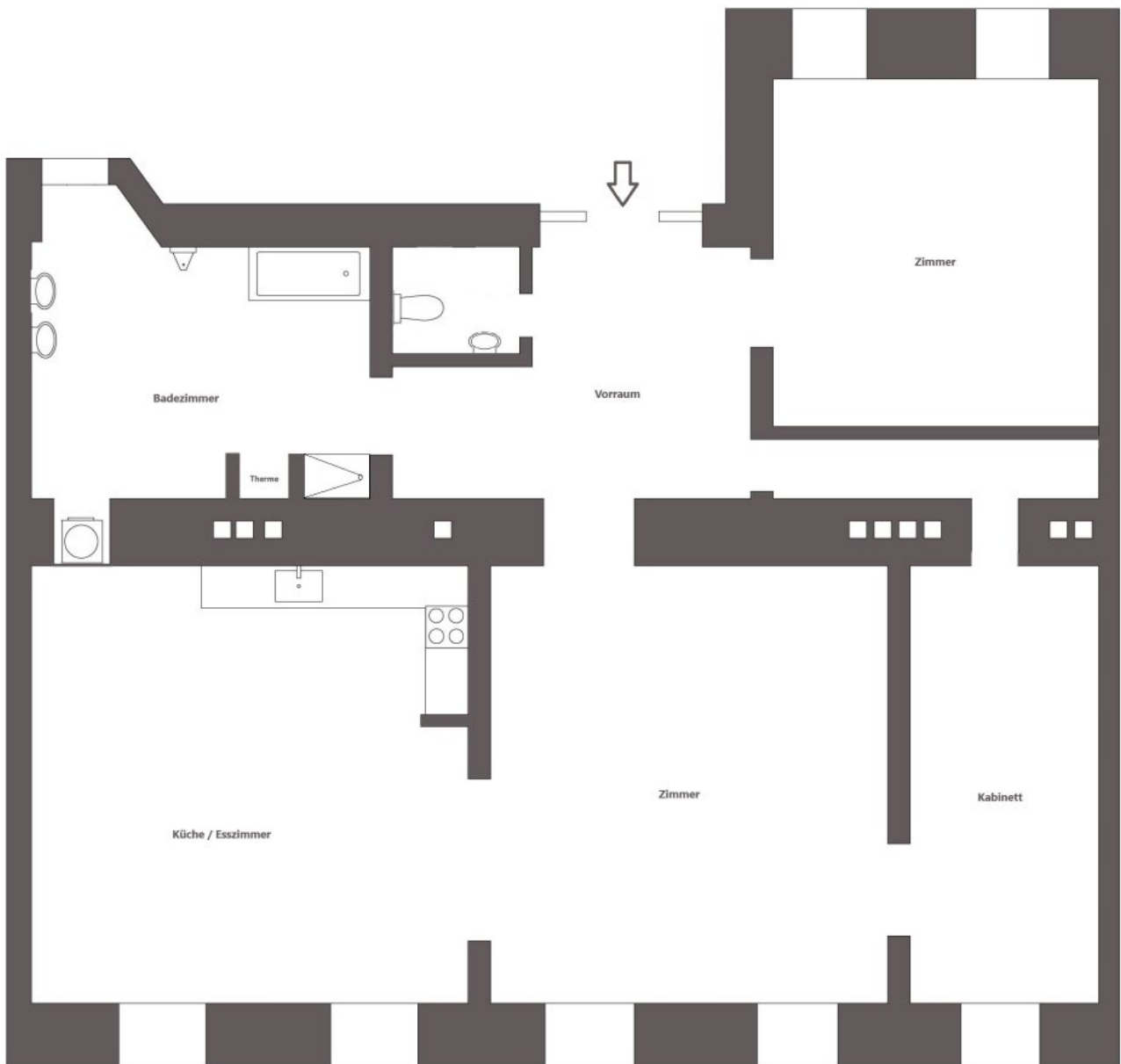












## Objektbeschreibung

Werte InteressentInnen!

**Sofern Sie eine Besichtigung wünschen, bitten f#252;llen Sie verpflichtend das Formular unter folgendem Link aus**

[www.sulek.immobilien/besichtigung](http://www.sulek.immobilien/besichtigung) (Bitte Herrn Meyrhofer ausw#228;hlen!)

**Wir melden uns sodann verl#228;sslich zur Terminvereinbarung.**

Herzlichen Dank!

**Hinweis:** Die Wohnung wird teilm#246;bliert vermietet.

\*\*\*\*\*

### WOHNUNG.

Diese charmante Altbauwohnung bietet ca. 142 m<sup>2</sup> Wohnfl#228;che und befindet sich in einer der gefragtesten Lagen der Wiener Innenstadt. Die Wohnung #252;berzeugt durch eine moderne Ausstattung und bietet viel Platz zum Wohlf#252;hlen. Ideal f#252;r alle, die das urbane Leben in zentraler Lage mit moderner Ausstattung genie#223;en m#246;chten.

Die Raumaufteilung umfasst:

- Vorraum mit Platz f#252;r Garderobe
- ein Schlafzimmer und ein separates Kabinett
- Eine sch#246;ne moderne vollausgestattete K#252;che, die zum Kochen und Verweilen einl#228;dt und zus#228;tzlich Platz f#252;r einen Essbereich
- Ein Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche, Badewanne und einem Waschmaschinenanschluss
- Ein separates WC mit Handwaschbecken

Die Wohnung ist befristet auf 5 Jahre zu mieten. Bitte beachten Sie, dass weder ein Kellerabteil noch ein Stellplatz zur Verf#252;gung stehen.

### Gut zu wissen:

- Die Kosten f#252;r **Strom und Gas** werden nach Verbrauch **separat abgerechnet** und sind in der Miete nicht enthalten.
- Der Vermieter verlangt von seinen Mietern die Vorlage eines

*Einkommensnachweises. Bei Mietern ohne eigenes Einkommen (Studenten) wird ein Bürgschaft mit entsprechendem Einkommensnachweis verlangt.*

## **LAGE.**

Die beliebte Innenstadtlage erklärt sich mit der unmittelbaren Nähe zum Stephansplatz / Schwedenplatz und deren Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten von selbst. Die Liegenschaft befindet sich mitten im Geschehen des Zentrums und ist hervorragend verkehrstechnisch durch die U-Bahnlinien U1 und U3 (Station Stephansplatz) sowie U1 und U4 (Station Schwedenplatz) angebunden.

Durch die Nähe zur Oper und den innerstädtischen Theatern und Museen bietet sich ein vielfältiges Kulturangebot in Gehreichweite.

\*\*\*\*\*

**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 <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m



Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**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