

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



**Helfried Nemmer**

☎ +43 699 / 113 26 726

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ nemmer@immovos.at

Datum: 16. 05. 2024

## WUNDERSCHÖNE KLASSISCHE ALTBAUWOHNUNG IN BESTER LAGE



### ÜBERBLICK

<b>Objekt ID:</b>	45817
<b>Bundesland:</b>	Wien
<b>Bezirk:</b>	Wien 3., Landstraße
<b>Ort:</b>	Wien 3., Landstraße
<b>Lage:</b>	STROHGASSE DIREKT
<b>Verkehrsanbindung:</b>	O, S-Bahn, 4A, U3 7 Minuten

### KOSTEN

<b>Gesamtmierte (inkl. USt):</b>	€ 1.999,80
<b>Miete (ex. USt):</b>	€ 1.586,00
<b>Betriebskosten (ex. USt):</b>	€ 232,00
<b>Gesamtbelastung (inkl. USt):</b>	€ 1.999,80
<b>enthaltene USt:</b>	€ 181,80
<b>Kautions:</b>	€ 6000,00
<b>Provision:</b>	provisionsfrei

### FLÄCHEN

<b>Wohnfläche ca.:</b>	109,00 m <sup>2</sup>
------------------------	-----------------------

### \*\*\*WIENER GEDIEGENHEIT\*\*\*

Im dritten Stock eines klassischen Wiener Altbaumiethauses (ca. 1910; viele Jugendstilelemente) gelangt diese klassisch ausgestattete Wohnung zur Vermietung.

Von einem zentral gelegenen Vorraum aus bieten sich ein Wohnraum mit wunderschönem Runderker, ein Schlafraum, eine eingerichtete Küche (alle Geräte, natürliche-/s Licht / Entlüftungsmöglichkeit) mit Essplatz, sowie zwei geräumige Kabinette, ein Badezimmer mit Badewanne, ein separat gelegenes WC (mit Handwaschbecken) sowie eine Abstellkammer/Speis zur Nutzung an. Siehe bitte Grundriss.

Folgende Räumlichkeiten sind vom Vorzimmer separat zu begehnen.

1 vollendet schöner Erkersalon mit ~24 m<sup>2</sup>

1 komfortabel großes Schlafzimmer mit ~23,4 m<sup>2</sup>

2 Kabinette à ~11,7 und ~12,20 m<sup>2</sup>

<b>Nutzfläche ca.:</b>	109,00 m <sup>2</sup>
<b>DETAILDATEN</b>	
<b>Verfügbar ab:</b>	ab sofort
<b>Befristung:</b>	unbefristet
<b>Baujahr:</b>	1910
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Stockwerk:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>Anzahl WCs:</b>	1
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Heizung:</b>	Etagenheizung
<b>Befeuernng:</b>	Gas
<b>Heizwärmebedarf:</b>	171,2 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>Boden:</b>	Parkett

Die Vorteile der sehr schönen Lage im dritten Bezirk, Räumlichkeiten mit natürlichem Licht von zwei Seiten und die der Entstehungszeit gemäße Ausstattung mit vielen schönen Details werden Sie überzeugen.

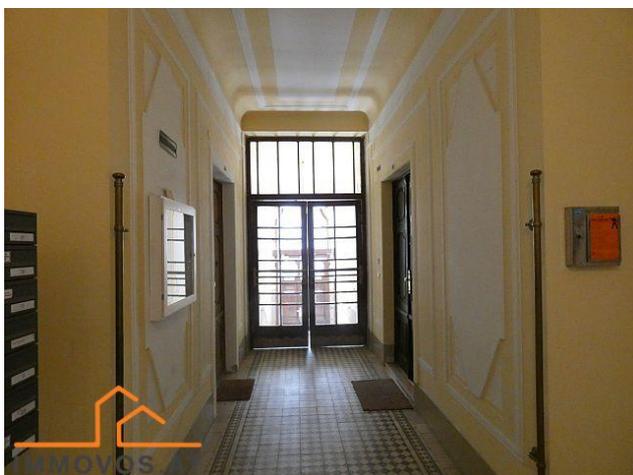
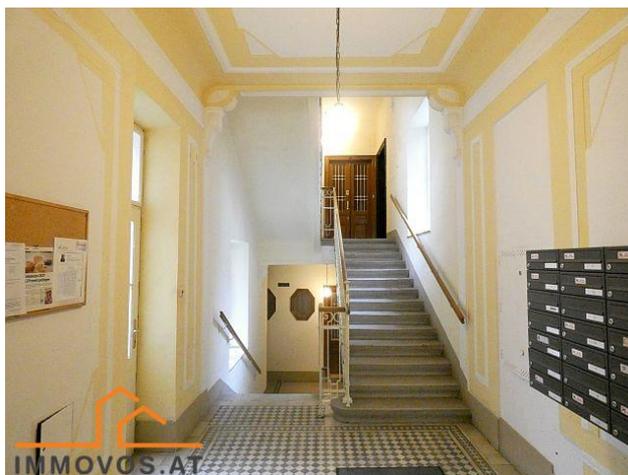
Die bestens geführte Liegenschaft befindet sich im Diplomatenviertel, ist infrastrukturell ideal angebunden:

Sowohl die Nahversorgung, inklusive eine attraktive Mikrostruktur mit attraktiven kleinen Läden, als auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr, das Radwegenetz und an höherrangige Straßen - Flughafen optimal erreichbar - und letztlich die Nähe zu attraktiven Grünflächen wie Arenbergpark, Stadtpark, botanischer Garten und grüner Prater sind überdurchschnittlich.

Anschlüsse für Kabel-TV, Breitbandinternet und Telefon

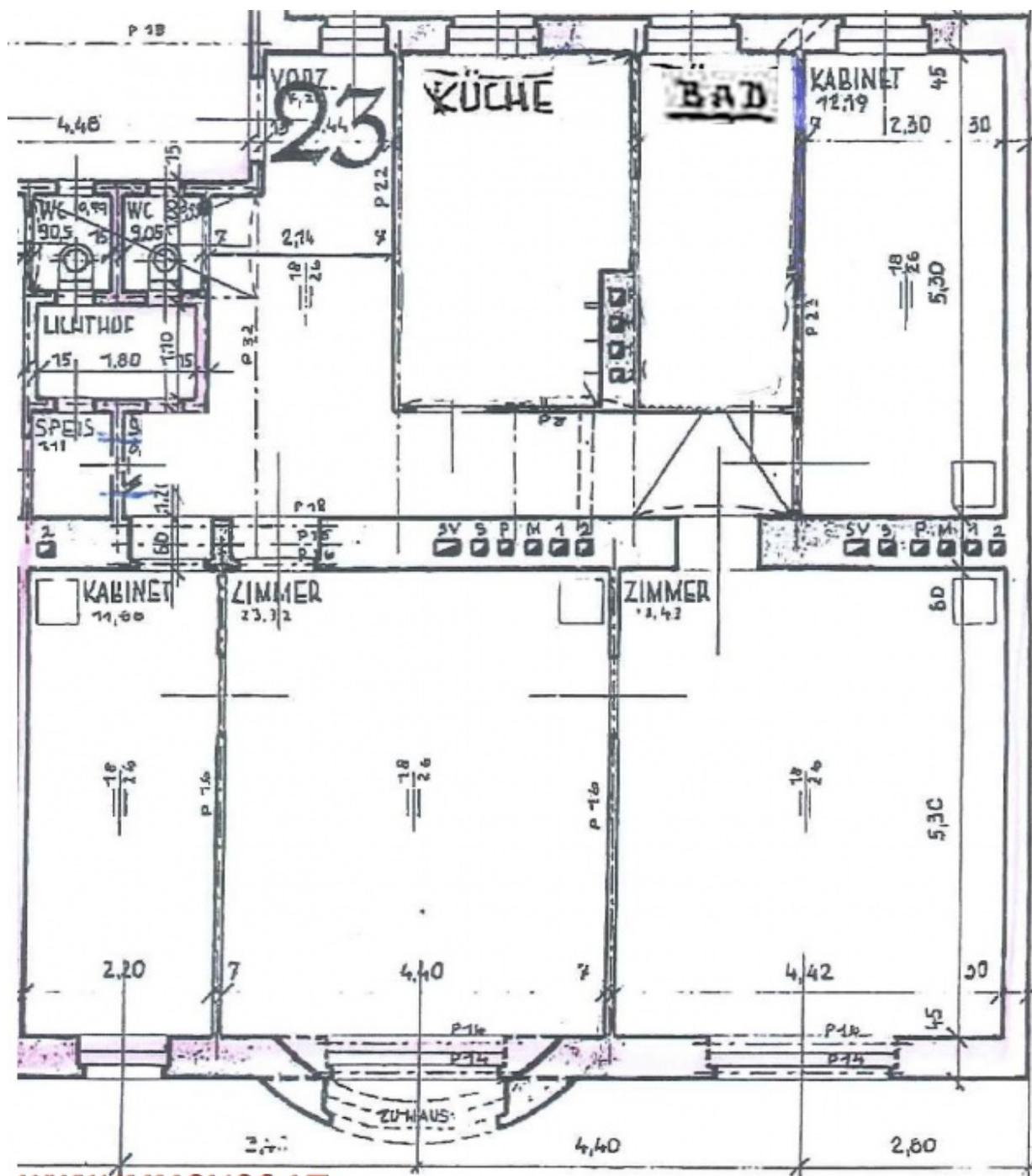
#### AUSSTATTUNG:

<b>Abstellraum</b>	✓
<b>Einbauküche</b>	✓
<b>Lift</b>	✓
<b>Keller</b>	✓
<b>Kabel oder Sat TV</b>	✓
<b>Flügeltüren</b>	✓









[WWW.IMMOVOS.AT](http://WWW.IMMOVOS.AT)