

# Erstbezug: repräsentative Altbauwohnung mit Balkon - nahe Stadtpark

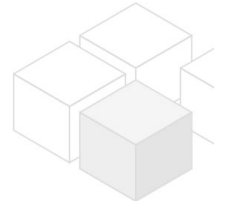
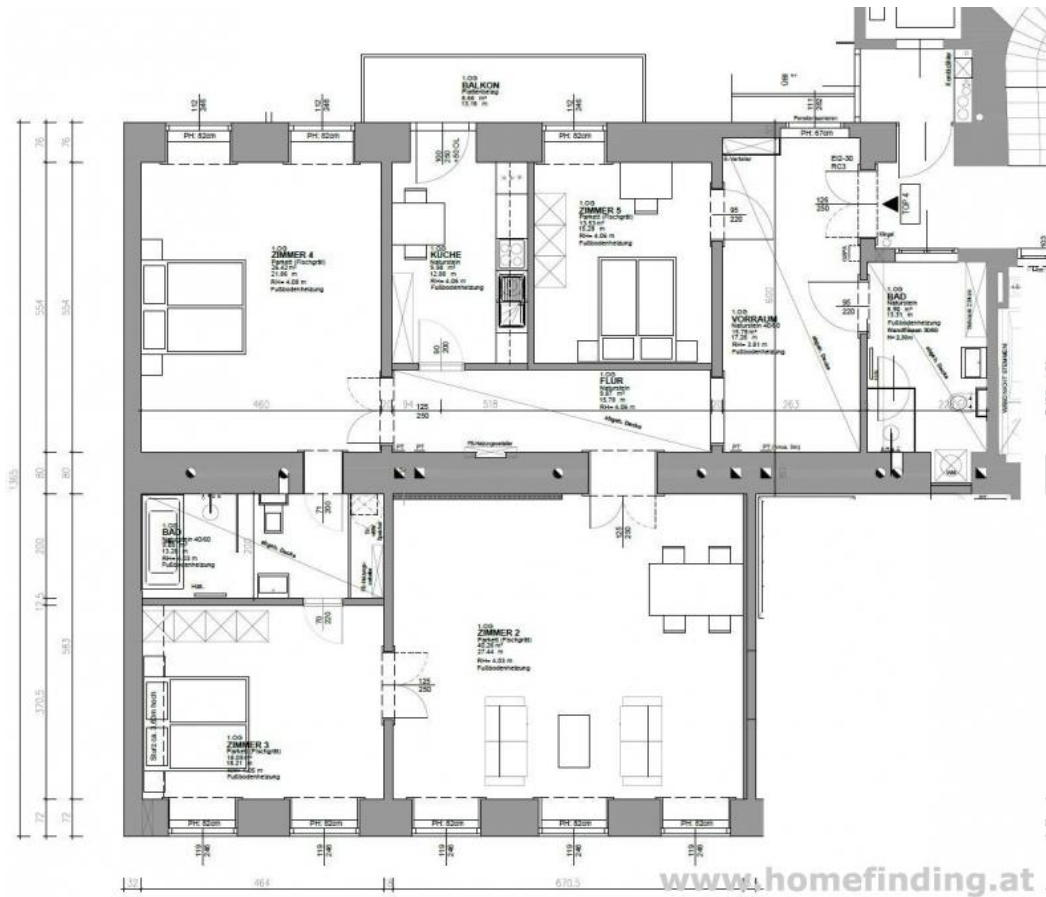


📍 1030 Wien, Nähe: Stadtpark, Wien Mitte, Neulinggasse

€ 3.350,-/Monat



Pläne



## Zur Immobilie

Diese exklusiv sanierte Mietwohnung befindet sich in einem sehr gepflegtem Altwiener Gebäude in einer ruhigen Gasse aber dennoch in Geknähe zum Stadtpark.

VIDEO: <https://youtu.be/ASf2z-bAM8k>

### LAGE

Sowohl der Stadtpark als auch die Neulinggasse und Wien Mitte aber auch der Erste Bezirk sind leicht zu Fuß erreichbar. Geschäfte, Restaurants, Supermärkte, Kaffeehäuser und Grünareale gewährleisten eine perfekte Nahversorgung.

### ÖFFIS

U4, 4A, 71, D, 1, U3, S1, S2, S3, S7, CAT

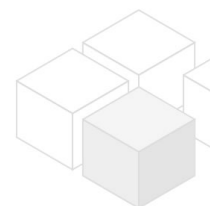
### OBJEKT

Die Wohnung ist ein Erstbezug nach Sanierung und verfügt über folgende Räume:

- .zentrales Entree
- .Wohn-Esszimmer
- .separate Küche mit Ausgang auf den Balkon
- .2 größere Schlafzimmer
- .gemeinsames Badezimmer (Wanne, Dusche, WC)
- .drittes kleineres Zimmer
- .zweites Bad (Dusche, WC)

### Ausstattung:

- .hochwertige Parkett- und Fliesenböden
- .Fußbodenheizung
- .Raumhöhe: 4 Meter
- .Beleuchtungskörper in allen Räumen
- .Waschmaschine + Trockner
- .Balkon ca 6,6m<sup>2</sup>
- .2x Kellerabteil



### KOSTEN

Miete: inkl BK, inkl MwSt

Kaution: 4 BMM

Der Makler vertritt ausschließlich den Vermieter

## Allgemeines

---

Objektnummer	11653
Immobilientyp	Wohnung

## Kosten

---

Nettomiete	€ 2.677,21
Bruttomiete	€ 2944.93
Betriebskosten brutto	€ 405.07

Gesamtmiete € 3.350,-

## Basisdaten

Wohnfläche	152.1m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Bad	2
WC	2
Alter	Altbau
Zustand	sehr gut
Verfügbar ab	sofort
Vertragsart	befristet

## Ausstattung

Heizungsart	Fussboden
Boden	Parkettboden
Parken	--
Küche	ja
Balkon	ja
Lift	ja

## Angaben zum Energieausweis

HWB (kwh/m <sup>2</sup> /Jahr)	154
HWB Energieklasse	E
fGEE	2.58

## Lage

Verkehrsanbindung	U4, 4A, 71, D, 1, U3, S1, S2, S3, S7, CAT
Nähe	Stadtpark, Wien Mitte, Neulinggasse