

**Provisionsfrei: Exklusive 200m<sup>2</sup> DG-Maisonette + 70m<sup>2</sup>  
Terrasse beim Augarten - 1020 Wien**



Terrasse

**Objektnummer: 6607**

**Eine Immobilie von Sitarz & Partner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	1918
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 126,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,53
<b>Gesamtmiete</b>	4.499,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.618,76 €
<b>Kaltmiete</b>	4.089,99 €
<b>Betriebskosten:</b>	415,98 €
<b>USt.:</b>	409,01 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Anna Sitarz**

Sitarz & Partner Immobilien GmbH



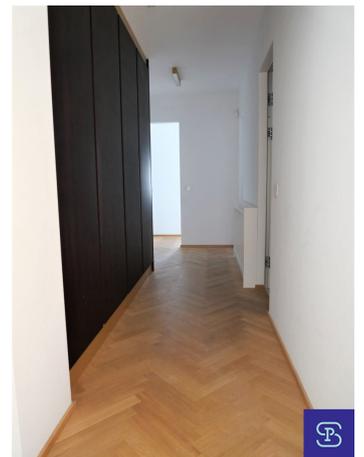




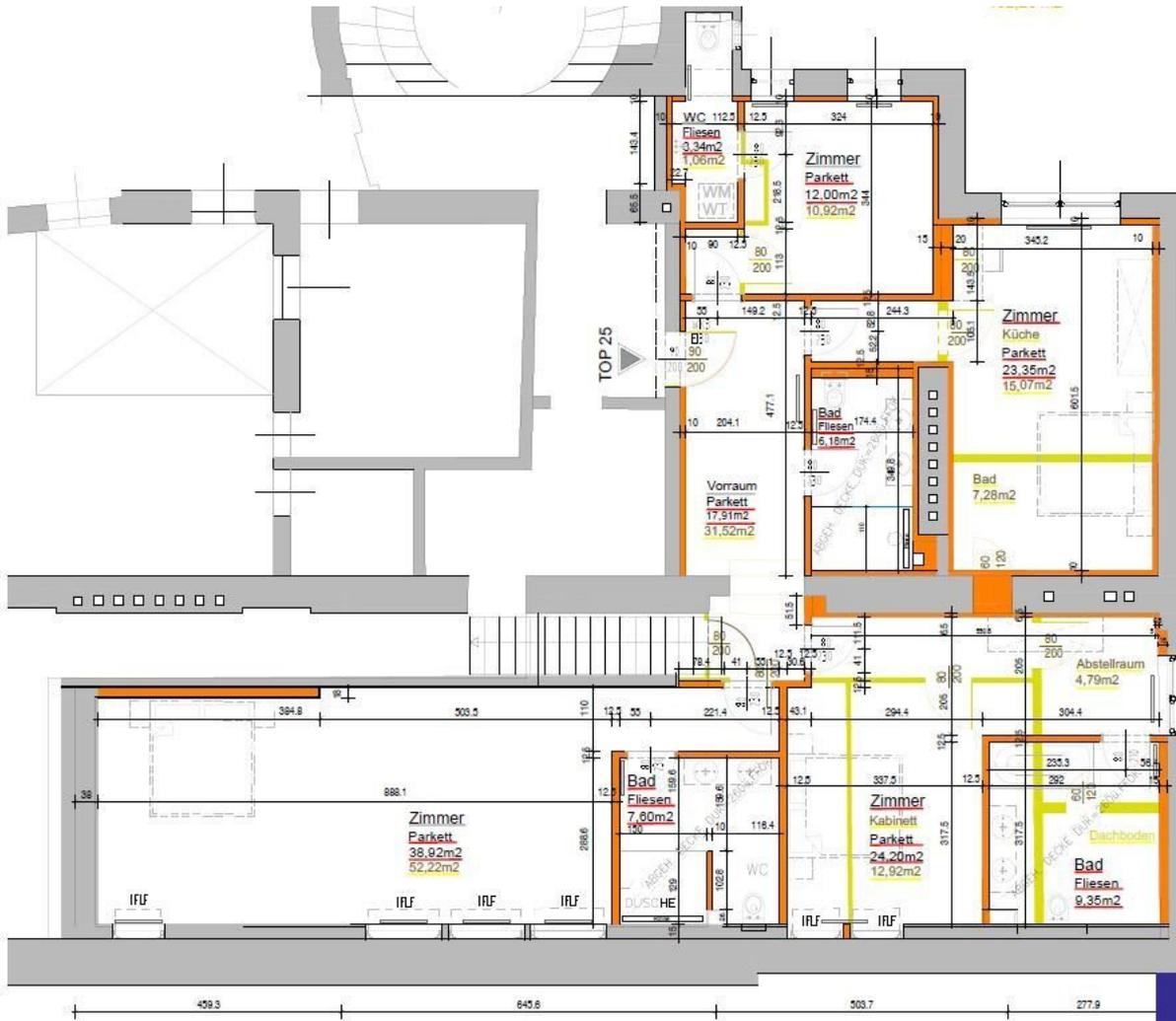












1. DACHGESCHOSS M = 1:100





## Objektbeschreibung

### **Klimatisierte 200m<sup>2</sup> DG-Maisonette + 70m<sup>2</sup> Terrasse mit Einbauküche Nähe Augarten!**

Diese exklusive Maisonette-Wohnung befindet sich im Dachgeschoß eines renovierten Stilaltbaus in der Unteren Augartenstraße, nur wenige Schritte vom Augarten entfernt. Die hochwertig ausgestattete Wohnung erstreckt sich über 2 Etagen und besteht aus 1 großen Wohnzimmer mit offenem Küchenbereich, 4 Zimmern, 3 Bädern mit WC, 2 separate Toiletten, Vorraum und 70m<sup>2</sup> Terrasse mit traumhaften Wienblick,.

**Ausstattung:** Neuwertiger Topzustand mit Einbauküche inkl. Geräten, Klimaanlage, Gasetagenheizung, Bodenheizung in den Bädern, geschmackvolle Badezimmersausstattung mit weißem Marmor, Fenster mit Mehrfachverglasung und elektr. Beschattung, Waschmaschinenanschluss, Kabel-TV u. Internet-Vorbereitung, Alarmanlage, diverse hochwertige Einbauschränke, Sprechanlage, Lift (nicht barrierefrei!),.

Sehr gute zentrale Lage in Gehweite zum Augarten und zur Donaukanalpromenade, sowie zum Schottenring und in die Innenstadt. Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung durch U4/U2, den Straßenbahnlinien 1, 2, 31 und Autobus 5A und 3A.

Die Wohnung wird ab sofort in befristeter Hauptmiete (5 Jahre) vergeben.

**Gesamtmiete inkl. Bk, Lift und 10% USt. € 4.499,-**

(HMZ € 3.618,76 + Bk € 415,98 + Lift € 55,25 +  
10% USt. € 409,01)

Kaution € 13.500,-

**KONTAKT: Frau Anna Sitarz** [0664 403 83 83](tel:06644038383)

**Email:** [as@sitarz.at](mailto:as@sitarz.at)

**Besuchen Sie für unsere weiteren Angebote  
bitte auch unsere Homepage:** [www.sitarz.at](http://www.sitarz.at)

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 <1.000m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap