

## Architekturschatz mit unverbaubaren Wienblick



**Objektnummer: 10746**

**Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilienreuehand  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Währinger Straße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	2004
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	281,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	300,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 93,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	3.966,38 €
Kaltmiete (netto)	2.800,00 €
Kaltmiete	3.605,80 €
Betriebskosten:	805,80 €
USt.:	360,58 €
Provisionsangabe:	

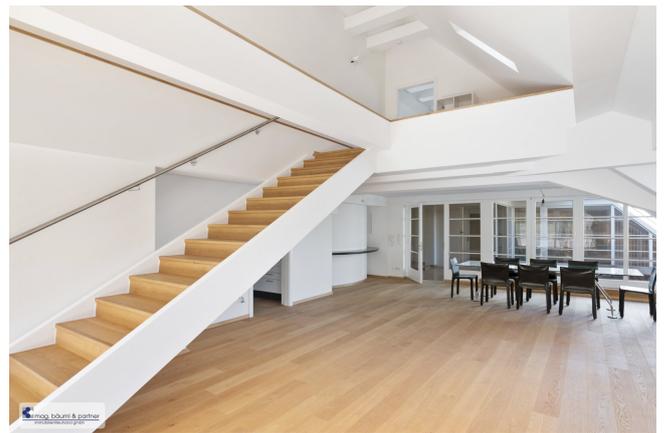
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Brigitte Müller**













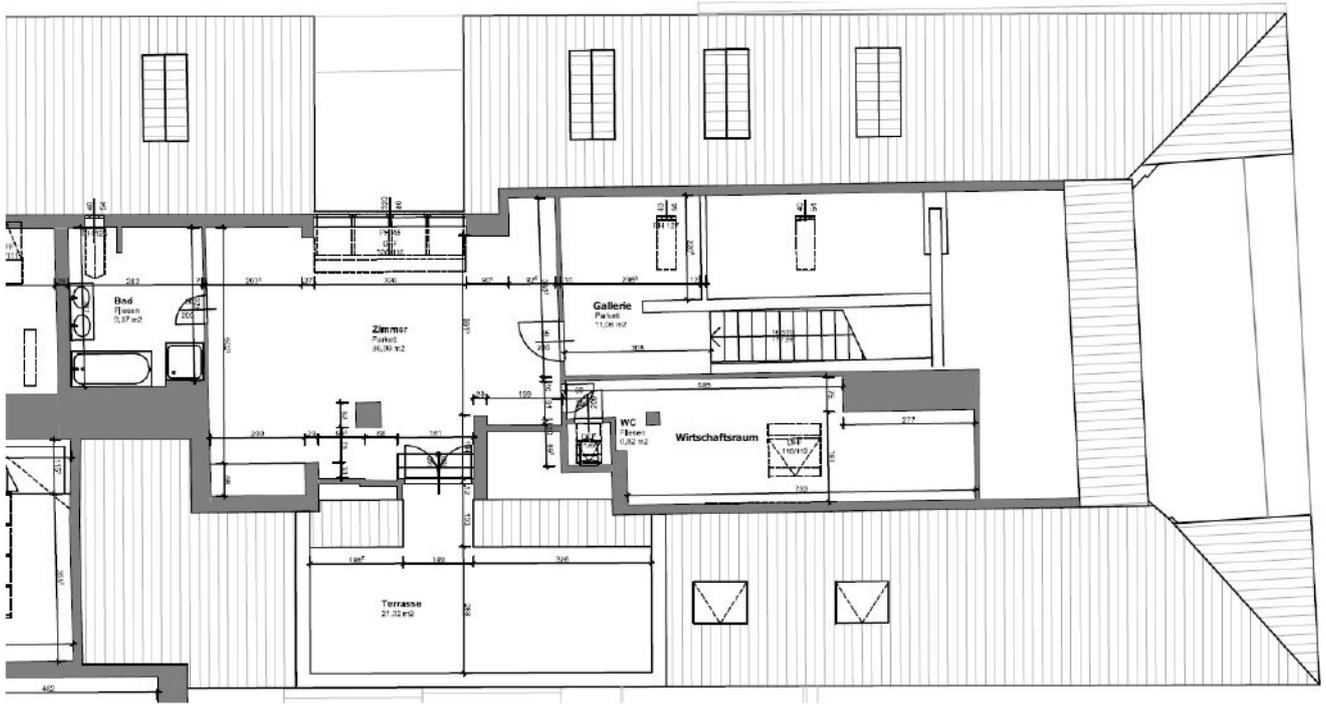


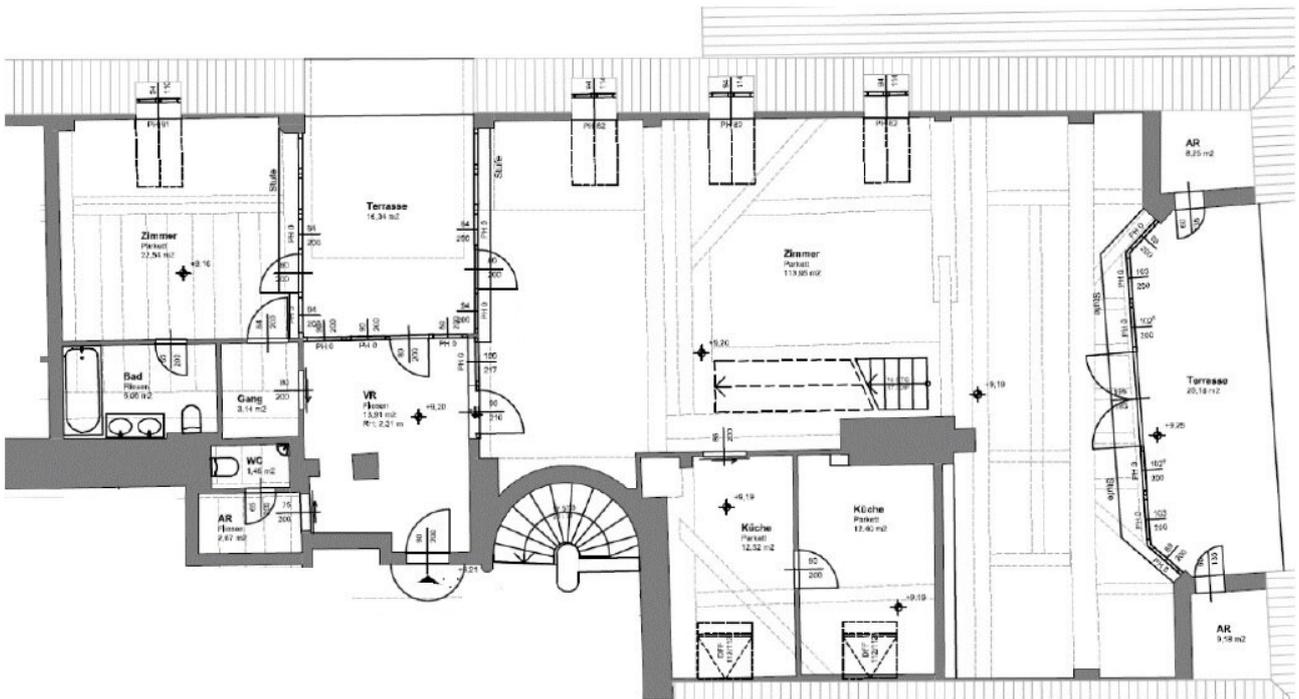












# Objektbeschreibung

## Zahlen und Fakten

- Wohnfläche gesamt: 281,78 m<sup>2</sup>
- 113 m<sup>2</sup> Wohnraum
- Schlafzimmer Ebene 1: 23 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer Ebene 2: 36 m<sup>2</sup>
- Terrasse 1: 16,34 m<sup>2</sup>; Terrasse 2: 20,18 m<sup>2</sup>; Terrasse 3: 21,32 m<sup>2</sup>
- großzügige Nebenräume
- Monatsmiete pro m<sup>2</sup>: **€ 9,96**
- Monatsmiete gesamt: **€ 3.966,-**

## Lage

Untere Währinger Straße, an der Grenze zum ersten Bezirk. In unmittelbarer Nähe befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, eine ausgezeichnete Gastronomie und eine Vielzahl an historischen Sehenswürdigkeiten. Die Anbindung an das Öffentliche Verkehrsnetz könnte besser nicht sein U2, Straßenbahnen 37, 38, 40, 41 und 42.

## Haus:

Auf einer ca. 2.323 m<sup>2</sup> großen Eckliegenschaft wurde im Jahre 1828 ein U-förmiges Gebäude im klassischen Biedermeierstil errichtet. Die beiden Straßentrakte und das Hofgebäude aus dem 17./18. Jh. werden über einen Passageartigen Verbindungsteil erschlossen der im Neorokokodekor mit Deckenbilder und Wandgemälden prachtvoll

ausgestattet ist. Die auf 2 Ebenen errichtete Wohnung befindet sich im ausgebauten Dachgeschoß des Hofgebäudes. Baubewilligung vom 18. August 1998, Fertigstellungsanzeige erfolgte am 27. August 2004.

## **Wohnung:**

Diese großzügige Wohnung wurde von einem bekannten Wiener Architekten zur eigenen Verwendung geplant und errichtet. Sie gliedert sich wie folgt:

Erste Ebene: Vorraum Wohnzimmer mit rd. 113 m<sup>2</sup> und einer geradenläufigen Treppe zur 2. Ebene, Küche, Wirtschaftsraum, Schrankraum, Schlafzimmer, Bad, Gästetoilette, einem Ostbalkon und einem Südbalkon.

Zweite Ebene: Galerie, Schlafzimmer, Bad, WC, Abstellraum und Terrasse

Die Ausstattung dieser einzigartigen Immobilie ist getragen von Geschmack und Liebe zum Detail. Sie haben von allen Räumen aus, einen eindrucksvollen Blick über die Stadt, den Sie aufgrund der Lage im Hoftrakt auch vollkommen ruhig und ungestört genießen können. Die Heizung erfolgt mittels Gasetagenheizung und die Kühlung über eine Split-Klimaanlage. Da die Wohnung nach Osten, Süden und Westen ausgerichtet ist, verwöhnt Sie die Sonne von morgens bis abends. Rufen Sie mich an und vereinbaren einen Besichtigungstermin, um sich einen persönliche Eindruck von dieser tollen Wohnung verschaffen zu können.

## **Monatsmiete: € 3.966,- (inkl. BK und USt)**

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <750m

Universität <250m

Höhere Schule <750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap