

**Provisionsfreie 84m<sup>2</sup> DG-Wohnung + 9,6m<sup>2</sup> Terrasse - 1030  
Wien**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 6910**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1910
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	84,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 135,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,18
<b>Gesamtmiete</b>	1.522,98 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.193,09 €
<b>Kaltmiete</b>	1.384,61 €
<b>Betriebskosten:</b>	160,17 €
<b>USt.:</b>	138,37 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Anna Sitarz**

Sitarz & Partner Immobilien GmbH

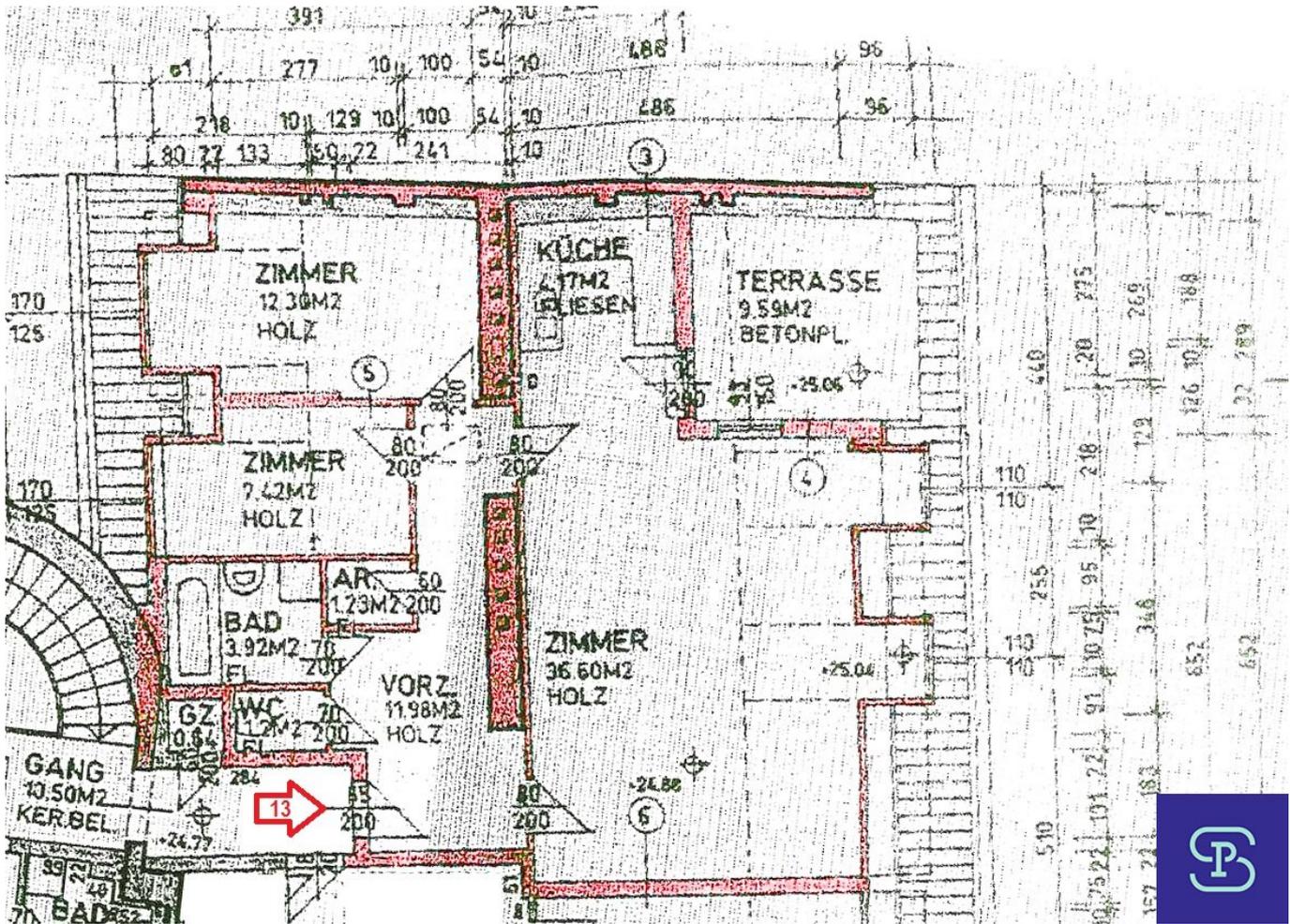












## Objektbeschreibung

### **Dachwohnung 84m<sup>2</sup> + 9,6m<sup>2</sup> Terrasse mit Einbauküche in schöner Lage Nähe Hundertwasser-Haus!**

Die angebotene Wohnung befindet sich im Dachgeschoß (mit Lift) eines gepflegten Stilaltbaus in der Hetzgasse, in unmittelbarer Nähe zu Donaukanal-Promenade und Hundertwasserhaus und besteht aus 1 großen Wohnzimmer, 2 Schlafzimmern, Küche, zentralem Vorraum, Badezimmer, separatem WC, Abstellraum sowie einer ca. 9,6m<sup>2</sup> Terrasse (süd-westseitig).

#### **Ausstattung:** Dachausbau mit Einbauküche

inkl. Geräten, Gasetagenheizung, Parkettböden, Fliesenbad mit Wanne, Lift, Kabel-TV u. Internetvorbereitung, Sprechanlage,.

Die schöne, zentrale Wohnlage bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten durch die Nähe zur Donaukanal-Promenade und zum Prater, aber auch die Innenstadt ist sehr gut zu Fuß erreichbar. Sehr gute Infrastruktur durch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs im Umkreis der Wohnung und durch die Nähe zur Landstraßer Hauptstraße. So sind The Mall in Wien Mitte und der Rochusmarkt in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Gute öffentliche Verkehrsanbindung durch U3, U4, der Schnellbahn sowie den Straßenbahnlinien 1 und O sowie Autobus 4A und 74A.

Die Wohnung wird ab 1.5.2024 in befristeter Hauptmiete (5 Jahre+) vermietet.

#### **Gesamtmiete inkl. Bk, Lift und 10% USt. € 1.522,97**

(HMZ € 1.193,09 + Bk € 160,17 + Lift € 30,35 + 10% USt. € 138,36 + Manip. € 1,-)

Kautions € 7.620,-

**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)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap