

**NEU! Atemberaubende 3-Zimmer-Dachgeschoss Wohnung  
mit Terrasse! Große Räume! WG-Geeignet!**



**Objektnummer: 1515**

**Eine Immobilie von Kuhn Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	110,78 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 58,49 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,02
<b>Gesamtmiete</b>	2.086,36 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.440,14 €
<b>Kaltmiete</b>	1.896,70 €
<b>Betriebskosten:</b>	407,54 €
<b>USt.:</b>	189,66 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Daniel Hartmann**

Kuhn Immobilien GmbH  
Kopfgasse 9  
1130 Wien

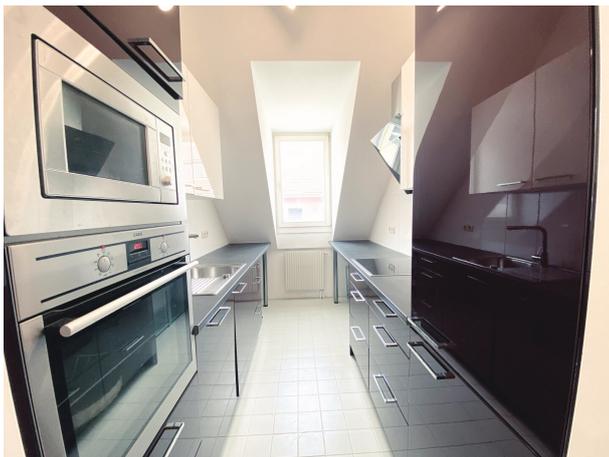
T 0664/536 51 60  
H 0664/536 51 60

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

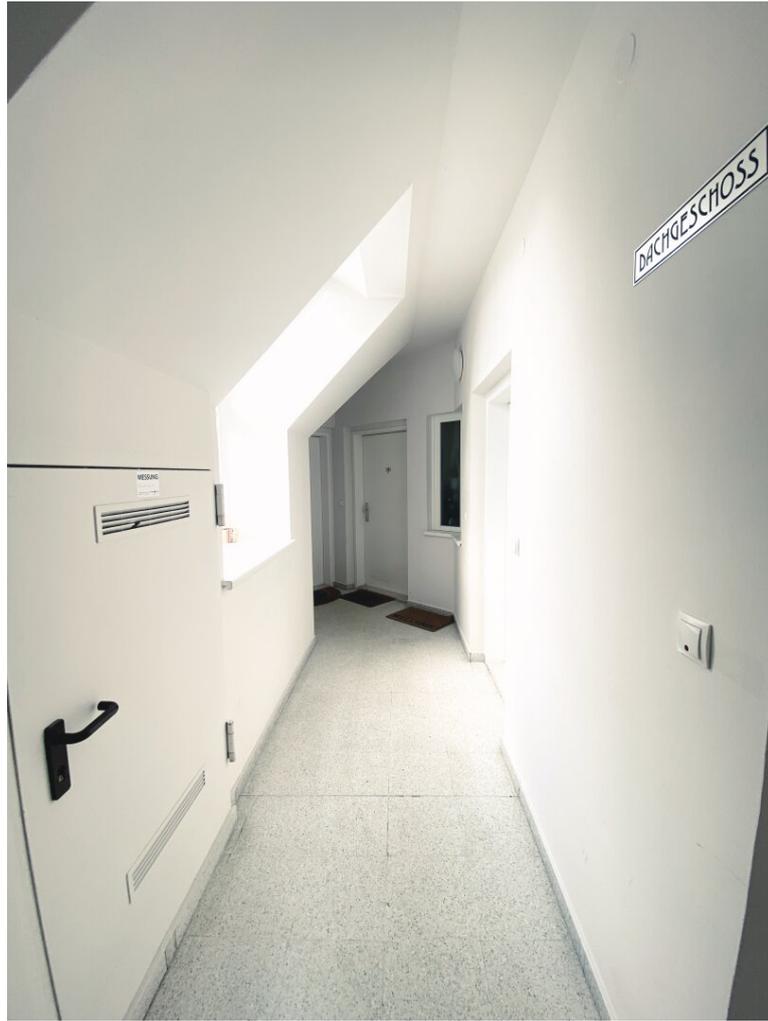


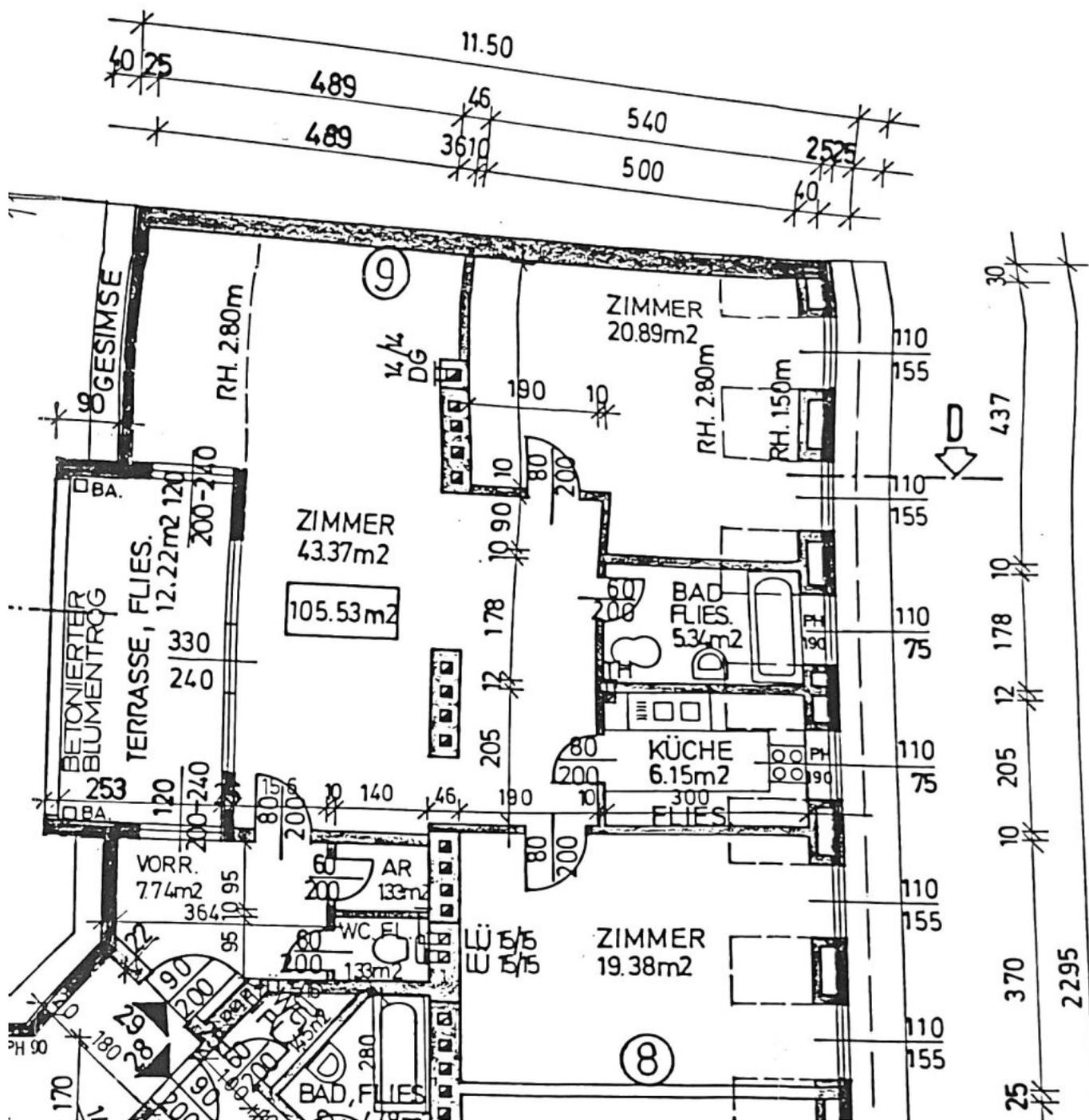












## Objektbeschreibung

**NEU! Atemberaubende 3-Zimmer-Dachgeschoss Wohnung mit Terrasse! Große Räume! WG-Geeignet!**

Die gegenständliche Wohnung befindet sich in einem **1995** errichteten **Dachgeschosses** eines Wiener **Altbauzinshauses** in bester Lage des 18. Bezirks. Die Wohnung zeichnet sich durch ihre riesigen Räume gepaart mit ihrer modernen Aufteilung aus. Das 1900 errichtete Haus wurde komplett saniert und beeindruckt Sie mit klassischen Altbaucharme.

Raumaufteilung

- **Eingangsbereich**
- **WC**
- **Abstellraum**
- **Wohnzimmer**
- **Terrasse**
- **2xSchlafzimmer**
- **Badezimmer**
- **Küche**

Die **110 m<sup>2</sup>** große 3-Zimmerwohnung teilt sich in zwei Schlafzimmer, einen Wohn/Essbereich, ein Badezimmer, eine Küche und WC auf. Betreten wird die lichtdurchflutete Wohnung durch das Vorzimmer, welches direkt in den Wohn/Essbereich mit Zugang zu Terrasse mündet. Das Highlight der Wohnung ist die rund **10 m<sup>2</sup>** große Richtung Südosten gerichtete **Terrasse** mit Blick in den Innenhof des Hauses. Die Küche ist in einem einzigartigen weinroten Farbton

gehalten und mit modernsten Geräten ausgestattet. Im Badezimmer befindet sich eine Badewanne, ein Waschmaschinenanschluss und die Therme, welche für Warmwasser und Beheizung der Wohnung zuständig ist.

### **Öffentliche Anbindung**

- U6-Station "Währingerstraße Volksoper"
- Straßenbahn 42 "Eduardgasse"

### **Nebenkosten**

- 3 Bruttomonatsmieten Kautions

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 <500m  
Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap