

## **Dachgeschoss! 3-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse!**



**Objektnummer: 1578**

**Eine Immobilie von Kuhn Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1100 Wien                         |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1900                              |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 99,03 m <sup>2</sup>              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                 |
| <b>WC:</b>                           | 2                                 |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 148,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 2,17                            |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.747,82 €                        |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.317,37 €                        |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.588,92 €                        |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 235,70 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 158,90 €                          |
| <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

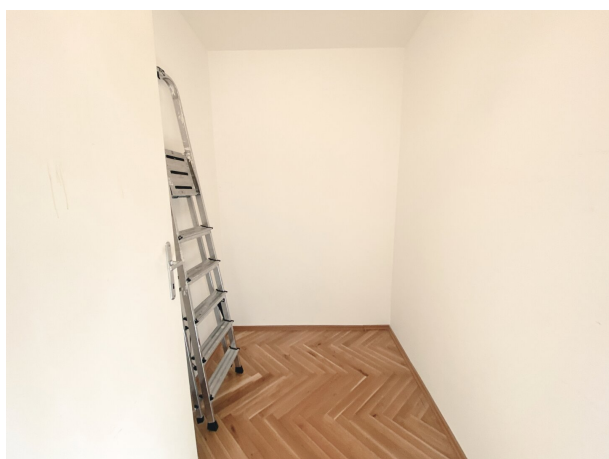
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

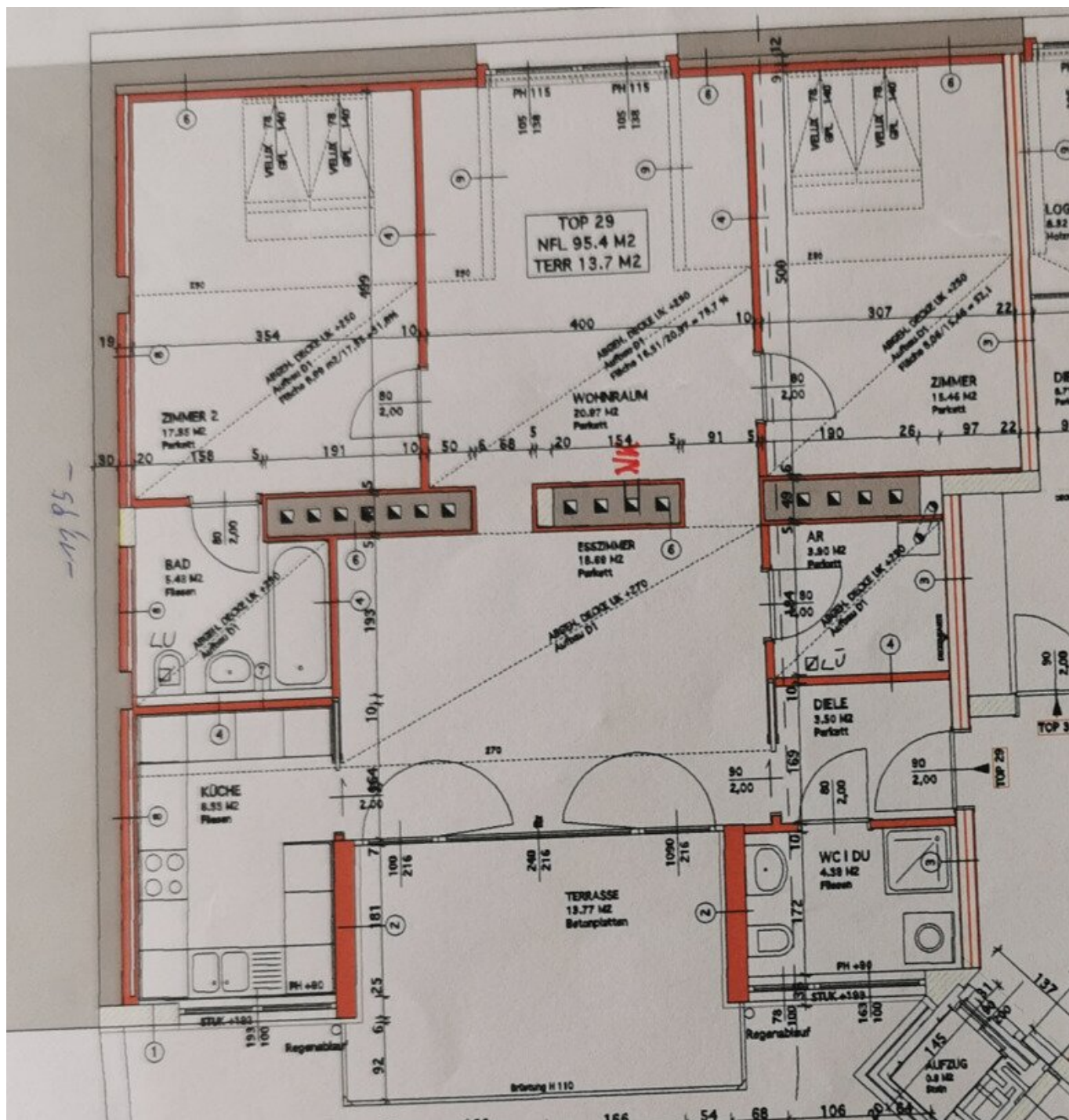












# Objektbeschreibung

## Dachgeschoss! 3-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse!

Die vorliegende Wohnung befindet sich im ausgebauten **Dachgeschoss** eines **1900** erbauten klassischen Zinshauses im **10. Wiener Gemeindebezirk**. Die Wohnung ist in einem sehr guten Zustand.

Das Objekt teilt sich wie folgt auf:

- Vorzimmer
- großzügige Wohnküche
- 2 Schlafzimmer
- 2 Bäder (1x Dusche, 1x Badewanne)
- Abstellraum
- Terrasse

Die beiden Schlafzimmer sind **getrennt** voneinander **begehbar** und die Wohnküche unterteilt sich in zwei Bereiche, perfekt nutzbar für einen Essbereich und einen Wohnzimmerbereich.

Die **großzügige Terrasse** verfügt über eine Fläche von **ca. 14 m<sup>2</sup>** und bietet einen guten Ausblick.

## Öffentliche Verkehrsmittel

Bus: 14 A

U-Bahn: U1 Keplerplatz

## Nebenkosten

4 Bruttomonatsmieten Kaution

2 Bruttomonatsmieten Provision zzgl. 20 % MwSt.

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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap