

**Nähe Graben! Klimatisierte Maisonette mit 47m2 großer  
hofseitiger Terrasse**



Terrasse

**Objektnummer: 5045/793**

**Eine Immobilie von Katrin Erhart Real Estate & Property e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	115,71 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	115,71 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 27,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,65
<b>Gesamtmiete</b>	2.700,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.179,13 €
<b>Kaltmiete</b>	2.423,38 €
<b>Betriebskosten:</b>	216,95 €
<b>Heizkosten:</b>	31,16 €
<b>USt.:</b>	245,46 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

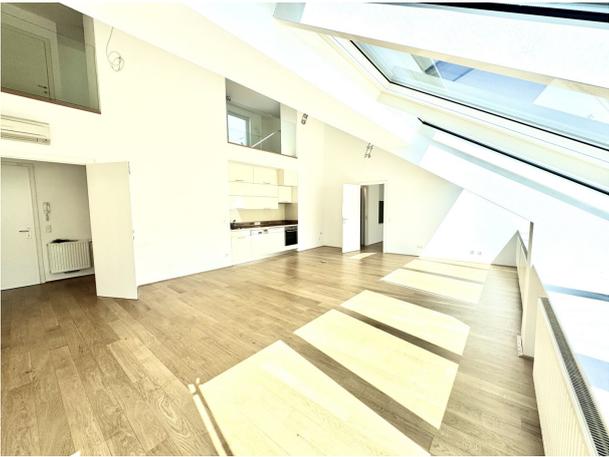
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



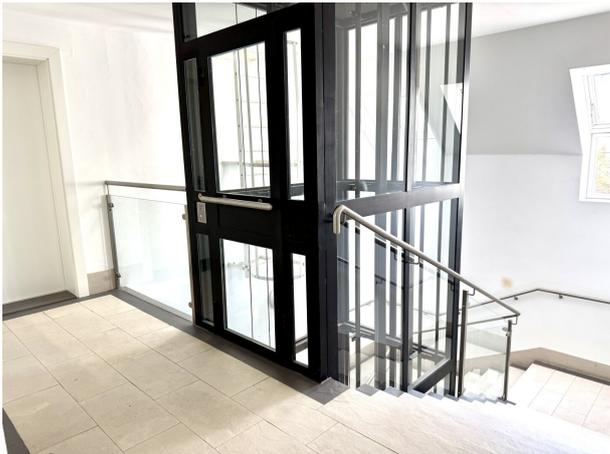
### **Katrin Erhart**

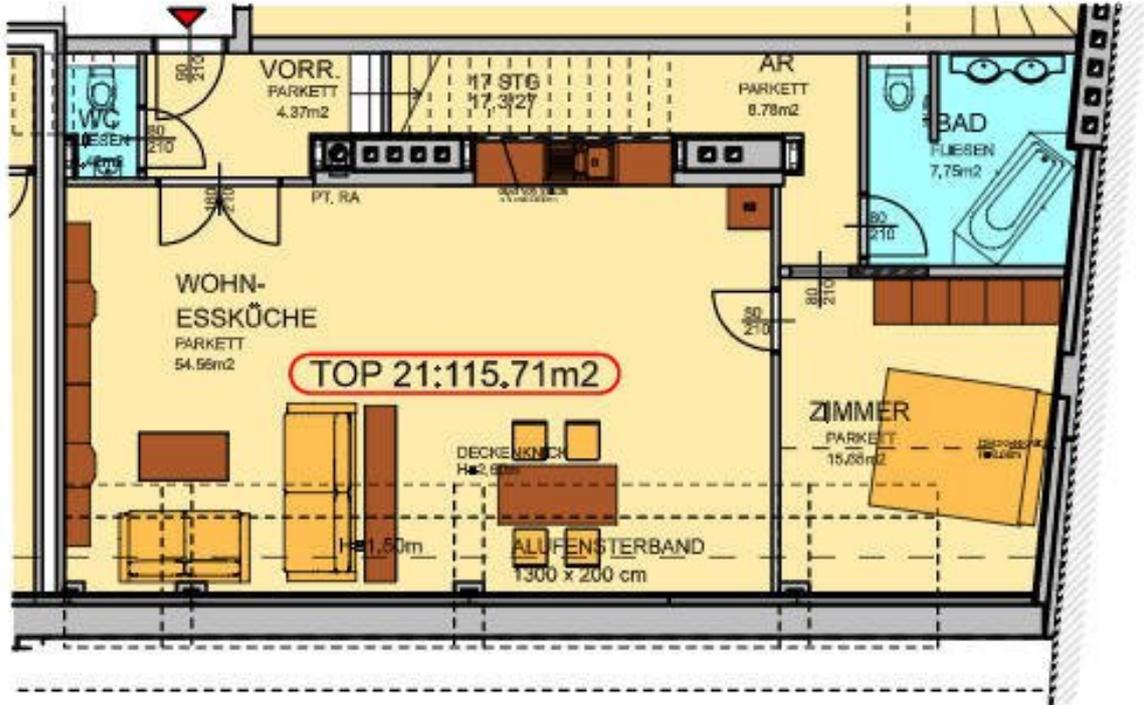
Katrin Erhart Real Estate & Property e.U.  
Maria-Theresien-Straße 19 / 22  
1090 Wien

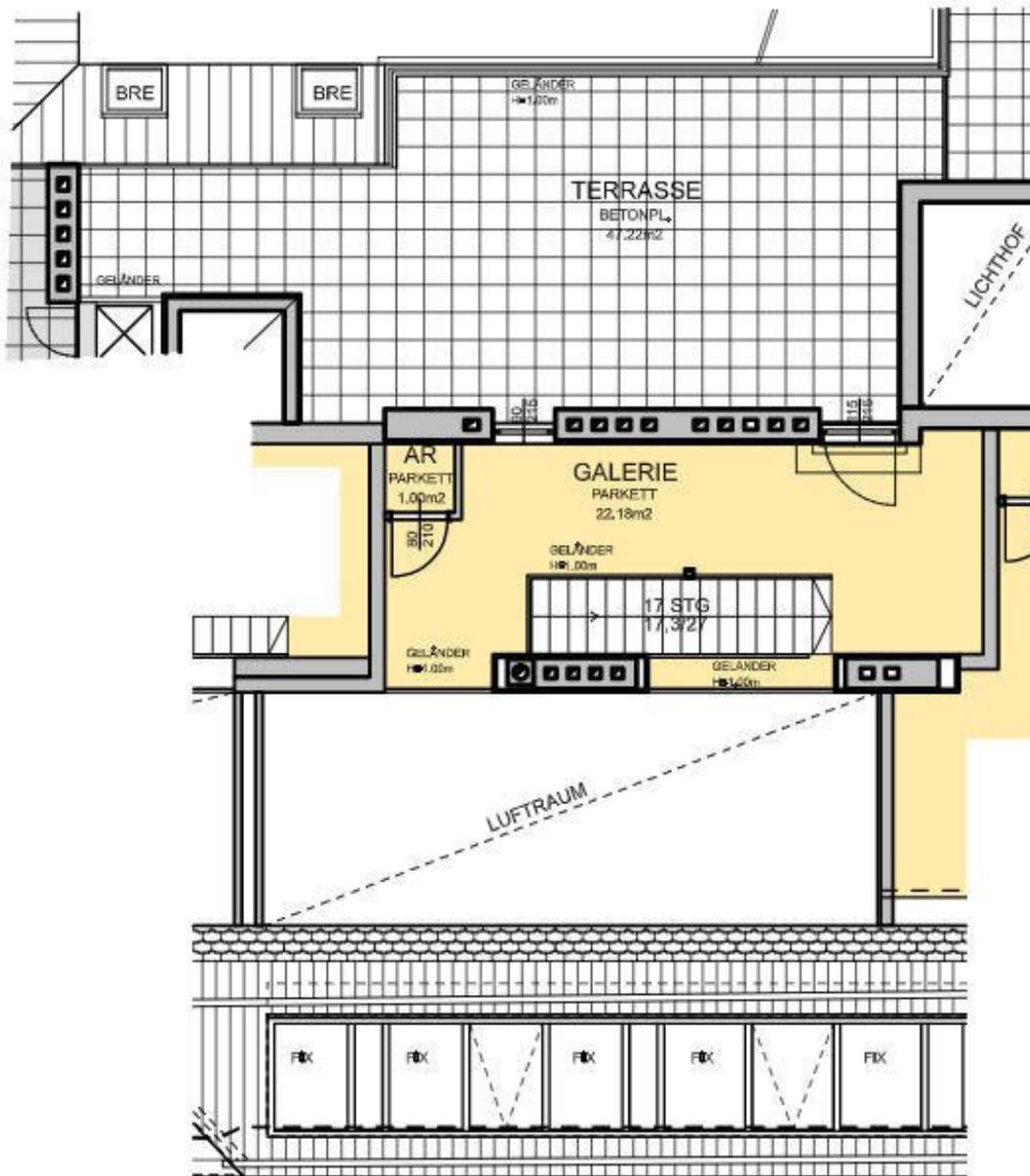












## Objektbeschreibung

Exklusive Single oder Pärchenwohnung! Die helle, klimatisierte Dachgeschossmaisonette befindet sich ca. 100m vom Graben entfernt in einer verkehrsberuhigten Straße. Highlight ist die großzügige Terrasse mit ca. 47m<sup>2</sup>. Die Wohnung ist ab sofort zu mieten.

Aufteilung:

- Vorraum mit Aufgang zur Galerie
- Gäste WC
- Schlafzimmer ca. 15,58m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Eckwanne, Duschabtrennung, Waschtisch und WC
- Begehbarer Schrankraum mit Anschluss für eine Waschmaschine
- Wohnbereich mit offener Küche ca. 54,56
- Aufgang zur Galerie
- Galeriebereich mit ca. 22,18m<sup>2</sup> mit der vorgelagerten Terrasse

Ausstattung:

- Vollholzdielenboden
- Klimaanlage
- Designerleuchten

- elektrische Aussenjalousien an allen Fenstern, Innenjalousien im Schlafzimmer
- Komplettküche mit Gasherd, Kühlschrank, Geschirrspüler
- Wasseranschluss auf der Terrasse
- Lift

*Exclusive airconditioned rooftop apartment on two floors 100m to Graben. 1 bedroom, 1 bathroom, kitchen, separate guest toilet, large terrace (appr. 47m<sup>2</sup>). Available now.*

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 <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap