

SCHÖNE 3 - ZIMMER - DG - MAISONETTE MIT 2 TERRASSEN / NÄHE U4 ROSSAUER LÄNDE



Wohnzimmer OG. (SO/NW)

Objektnummer: 120889

Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|---|
| Adresse | Thurgasse |
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1090 Wien |
| Baujahr: | 1910 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 115,00 m ² |
| Nutzfläche: | 115,00 m ² |
| Gesamtfläche: | 149,00 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Terrassen: | 2 |
| Keller: | 3,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | C 50,80 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,17 |
| Gesamtmiete | 2.299,00 € |
| Kaltmiete (netto) | 1.853,94 € |
| Kaltmiete | 2.090,00 € |
| Betriebskosten: | 207,27 € |
| USt.: | 209,00 € |
| Provisionsangabe: | |

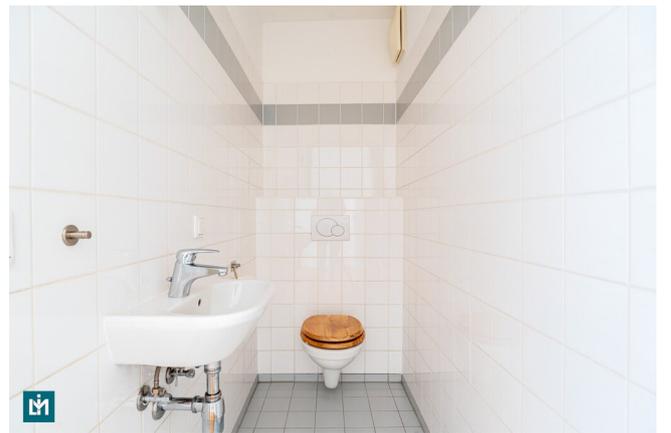
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner









Objektbeschreibung

Zur sofortigen Vermietung gelangt diese **ca. 115m²** große **3 - Zimmer - DG - Maisonette**, mit **zwei Terrassen (ca.34m²)**, in sehr guter Lage des **9. Wiener Gemeindebezirks (Alsergrund)**. Die stilvolle Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und überzeugt durch eine moderne Raumaufteilung.

Das Objekt befindet sich im **6. Liftstock (2. DG)**, in Ruhelage und ist **süd-östlich (hofseitig)** als auch **nord-westlich (straßenseitig)** ausgerichtet.

Die Wohnung ist größtenteils **zentral begehbar** und gliedert sich wie folgt:

- Vorraum (UG.)
- Schlafzimmer (ca.18m²(UG.)) NW
- Badezimmer mit Wanne, Dusche, Fenster und Doppelwaschbecken (UG.) NW
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss (UG.)
- Separates WC mit Handwaschbecken (UG.)
- Arbeits/Kinderzimmer mit Terrassenzugang (ca.17m²(UG.)) SO
- Wohnzimmer mit Terrassenzugang (ca.35m²(OG.)) SO/NW
- Küche mit Vorratskammer (OG.) SO/NW

Die Küche ist mit sämtlichen Geräten ausgestattet. In der Garage befinden sich **Abstellflächen für Fahrräder**. Ein **eigenes Kellerabteil (ca.3m²)** steht ebenso zur Verfügung. Verwaltet wird die Liegenschaft von der **LIM-Management Immobilienverwaltung**. Die Raumhöhe beträgt **2,50m**. Die Heizkosten belaufen sich aktuell auf **€ 152,00,- monatlich (Brutto)**.

Die Thurngasse liegt im Herzen des 9. Bezirks, im charmanten und sehr gefragten Servitenviertel. Diese Lage bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Lebensstil, Grünruhelage und historischer Bausubstanz. In unmittelbarer Umgebung befinden sich charmante Cafés, Restaurants, Boutiquen, der Liechtensteinpark sowie die Rossauer Lände mit direktem Zugang zum Donaukanal.

Die Nähe zur Universität Wien, zur Innenstadt und zu zahlreichen medizinischen Einrichtungen macht die Lage besonders attraktiv.

Des Weiteren ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz als sehr gut zu bezeichnen. Folgende Anbindungen sind umliegend zu finden: **U4**, Station Roßauer Lände (**Hütteldorf-Heiligenstadt**), Straßenbahn **1**, Station Börse (**Prater, Hauptallee-Stefan-Fadinger-Platz**), Straßenbahn **D**, Station Bauernfeldplatz (**Absberggasse-Nußdorf-Beethovengang**), **40A**, Station Bauernfeldplatz (**Schottentor-Döblinger Friedhof**), Straßenbahn **37**, Station Schwarzspanierstraße (**Schottentor-Hohe Warte**), Straßenbahn **38**, Station Schwarzspanierstraße (**Schottentor-Grinzing**), Straßenbahn **40**, Station Schwarzspanierstraße (**Schottentor-Herbeckstraße**), Straßenbahn **41**, Station Schwarzspanierstraße (**Schottentor-Pötzleinsdorf**), Straßenbahn **42**, Station Schwarzspanierstraße (**Schottentor-Antonigasse**).

FÜR WEITERE FRAGEN STEHT IHNEN HERR DANIEL MASEK SEHR GERNE TELEFONISCH UNTER 0660 / 18 34 006 ODER PER E-MAIL AN dm@lim-broker.at ZUR VERFÜGUNG.

Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere den Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von LB (abrufbar unter: <https://www.lim-broker.at/assets/AGB.pdf>), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten 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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <750m

Universität <250m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap