

**#SQ - DESIGNER DG-WOHNUNG BEIM AUGARTEN  
(GAUßPLATZ) & NÄHE DONAUKANAL (U4) mit  
FERNBLICK [ERSTBEZUG]**



**Objektnummer: 20492**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	1998
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	78,50 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	78,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 81,17 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.880,37 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.529,88 €
<b>Kaltmiete</b>	1.709,42 €
<b>Betriebskosten:</b>	154,25 €
<b>USt.:</b>	170,95 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

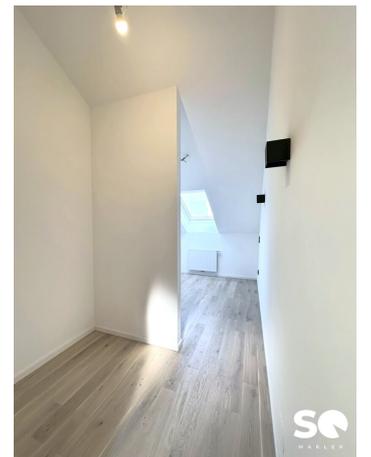
## Ihr Ansprechpartner



**Mag.(FH) Oliver T. Lang**

STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufengasse 8/3/6  
1010 Wien







SO  
MAKLER



SO  
MAKLER



SO  
MAKLER

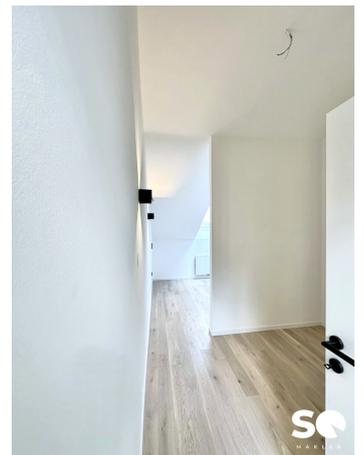
# IHR WOHNGLÜCK LIEGT UNS AM HERZEN



**IMMY 2019 GOLD**  
Makler  
STADTQUARTIER Home GmbH



# SO

The SO Makler logo, featuring the letters "SO" in a bold, sans-serif font with a stylized house icon integrated into the letter "O", and the word "MAKLER" in a smaller font below it.







**WIR HABEN  
DEN SCHLÜSSEL  
ZU IHREM  
WOHNLÜCK**

**SO**

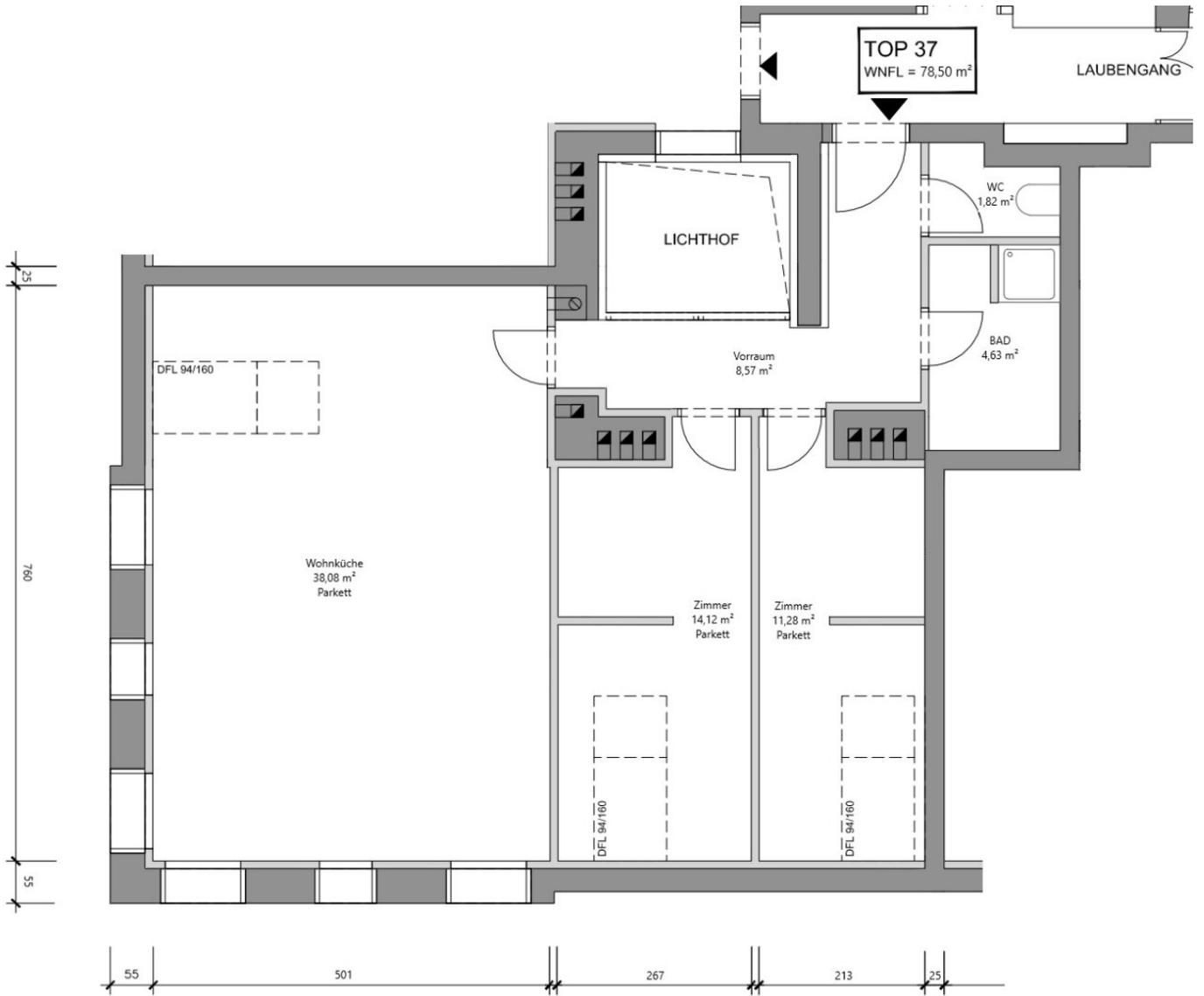
IMMY 2019 GOLD  
Makler  
STADTQUARTIER Home GmbH

FINNPHONE.AT  
QUALITÄT  
MAKLER  
2021











## Objektbeschreibung

Die Schönheit liegt im Detail, denn hoch oben im Dachgeschoss befindet sich diese lichtdurchflutete Designer-Dachgeschosswohnung für den gehobenen Anspruch. Nach hochwertiger Generalsanierung, soll diese nun neuen Mietern ein schönes Zuhause bieten. Im 20. Bezirk, an der Grenze zum 2. Bezirk in einer sehr attraktiven Lage zwischen dem Gaußplatz und Wallensteinplatz liegt diese Wohnung im Dachgeschoss eines Wiener Zinshauses nur wenige Schritte vom wunderschönen Augarten und Donaukanal entfernt. Beeindrucken Sie Ihre Gäste mit dem Design, der Funktionalität, der Raumhöhe und Geräumigkeit dieser Wohnung. Ein Blick aus den Fenstern lässt Sie über die Dächer Wiens bis zum Kahlenberg und Nachts auf den Sternenhimmel blicken.

**UND DAS BESTE ... DIESE EINZIGARTIGE DESIGNERWOHNUNG IST AB SOFORT VERFÜGBAR!**

### **Eckdaten & Ausstattung im Überblick:**

**ERSTBEZUG nach GENERALSANIERUNG!**

Wohnfläche: ca. 78,50m<sup>2</sup> (klimatisiert)

Küche: neue komplett ausgestattete Tischlerküche mit Kochinsel

Raumhöhe: bis zu 3,85m, Dachschrägen beginnen bei Mansarden bei 2,5m und in den Schlafräumen bei ca. 1,2m

Zimmer: 3 (Wohnküche mit über 38m<sup>2</sup>, die beiden Schlafzimmer mit Schrankraumnischen zur optimalen Nutzung)

Abstellraum: 1 (im Badezimmer mit verstecktem Zugang)

Bad: 1 mit hochwertigen Keramiken von Villeroy & Boch, Armaturen von Hansgrohe (black-line), Handtuchhalter und Smartspiegel

WC: 1 mit hochwertigen Keramiken von Villeroy & Boch, Armaturen von Hansgrohe (black-line) und Spiegel

Lift: JA

Heizung: Brennwerttherme & Luftwärme

Klimaanlage: energieeffizientes Kühlen und Heizen (W-Lan) in allen Aufenthaltsräumen

Smarthome: Klima & Heizung sind W-Lan fähig, Smartspiegel mit Soundsystem und Wetter im Bad

Parkettböden (Langdielen) in allen Aufenthaltsräumen

Feinsteinzeug im Vorraum und Bad/WC

Hochwertige Tischlerküche in den Farben Kashmir/Marmor schwarz/schwarz, grifflos und mit Geräten von BOSCH, Induktionsherd mit Dunstabzug in der Kochinsel, großer Kühlschrank

Hochwertiges Schalterprogramm von Busch-Jäger, TV Vorbereitung in jedem Zimmer

Velux Holz-Fenster (elektrisch öffnen-/schließbar) - schall- & wärmeisolierend

Sicherheitstüre

Lift

### **Raumaufteilung:**

alle Räume sind zentral vom lichtdurchfluteten Vorraum aus begehbar

Bad (mit Dusche, 2 Waschbecken, Smartspiegel und Handtuchheizkörper)

Gäste-WC (beim Eingang)

Küche (hochwertige Einbauküche mit Bosch-Geräten)

Wohnraum mit bis zu 3,85m hohem Raum (klimatisiert)

Schlafzimmer mit bis zu 3,85m hohem Raum (klimatisiert)

### **Kosten:**

mtl. Gesamtmiete: EUR 1.880,37 (inkl. BK und USt.)

Kaution: 4 BMM

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 <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap