

**DIREKT AM NASCHMARKT- KLIMAANLAGE - ELEGANZ
UND STIL- UNBEFRISTET- MIT DACHTERRASSE- 2
ZIMMER - MAISONETTE**



Objektnummer: 4654

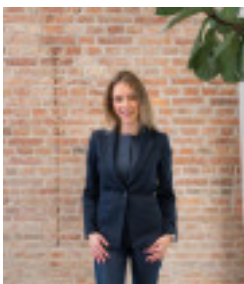
Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Papagenogasse
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Zustand:	Modernisiert
Nutzfläche:	72,78 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 97,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,87
Gesamtmiete	1.590,00 €
Kaltmiete (netto)	1.265,34 €
Kaltmiete	1.445,46 €
Betriebskosten:	138,33 €
USt.:	144,54 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nadine Schrammel

Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13 GL















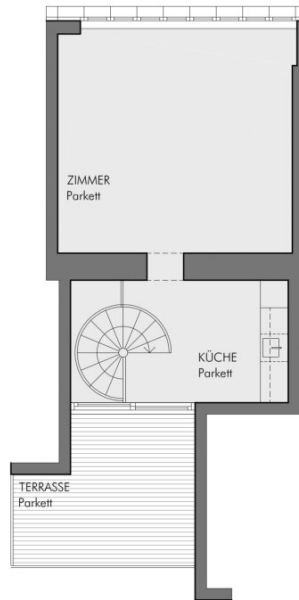
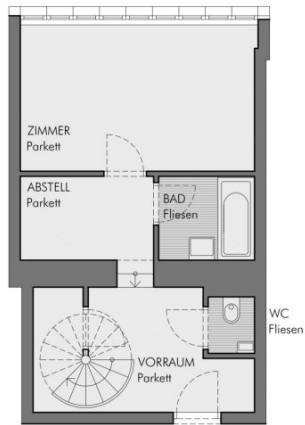




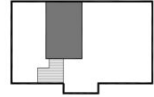








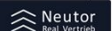
POSITION



MAßSTAB



ALLE ANGABEN UNVER



Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung im ausgebauten Dachgeschoss eines wunderschönen Altbauhauses in bester Lage direkt am Naschmarkt, vereint luxuriöses Wohnen mit zeitlosem Charme und hochwertiger Ausstattung.

Eckdaten

Nutzfläche: ca. 72,78 m²

Zimmer: 2

Klimaanlage: ja

Terrasse: ja

Bad: 1, mit Badewanne

Waschmaschinenanschluss: ja, im Badezimmer

WC: getrennt, mit Handwaschbecken

Küche: ja neu, voll möbliert, AEG

Abstellraum: ja, 1

Stock: DG 4/5

Lift: ja

Beschreibung

Diese außergewöhnliche Maisonettewohnung im Dachgeschoss eines wunderschönen Altbauhauses in bester Lage direkt am Naschmarkt vereint luxuriöses Wohnen mit zeitlosem Charme und hochwertiger Ausstattung. Bereits das stilvolle Entrée des repräsentativen Hauses empfängt Sie mit einer Atmosphäre von Exklusivität und gehobenem Wohngefühl. Ein eleganter Lift bringt Sie bequem in das Dachgeschoss, wo Ihr Wohnraum in neuwertigem

Zustand auf Sie wartet. Der großzügige Vorraum bietet ausreichend Platz für eine stilvolle Garderobe und führt Sie zu einem separaten WC mit Handwaschbecken sowie einem praktischen Abstellraum mit viel Stauraum welcher sich unter der Stiege befindet. Das moderne Badezimmer besticht mit Mosaikfliesen-Optik, einer komfortablen Badewanne, einem Waschmaschinenanschluss und direktem Zugang zu einem zweiten Abstellraum, der sich ideal als begehrter Kleiderschrank nutzen lässt. Gleich nebenan befindet sich das Schlafzimmer – perfekt, um sich am Morgen entspannt für den Tag vorzubereiten. +Über eine elegante Treppe gelangen Sie in das obere Geschoss der Maisonette. Hier erwartet Sie eine moderne, hochwertig ausgestattete Küche mit direktem Zugang zu der großzügigen Terrasse – ein echtes Highlight mit Blick über die Dächer Wiens. Das angrenzende, weitläufige Wohnzimmer lädt zum Entspannen und Verweilen ein – ein Ort zum Wohlfühlen, Genießen und Ankommen. Großzügige Fensterfronten durchfluten das Wohnzimmer mit natürlichem Licht und unterstreichen gemeinsam mit den beeindruckenden Raumhöhen das elegante Wohnambiente. Eine integrierte Klimaanlage sorgt selbst an heißen Tagen für angenehme Temperaturen. Diese Wohnung ist nicht nur ein Zuhause, sondern ein Statement für stilvolles und anspruchsvolles Wohnen – in unmittelbarer Nähe zum pulsierenden Naschmarkt

Kosten

Brutto HMZ: € 1.590,- inkl. Betriebskosten und gesetzlicher USt.

Kaution: 3 BMM

Provision: keine

Lage + Infrastruktur

Im Herzen Wiens und dem begehrtesten Wohnbezirk Mariahilf befindet sich an dieser Adresse die Infrastruktur des täglichen Bedarfs fußläufig. Sie haben in unmittelbarer Nähe U-Bahn Anbindungen U2/U4/U1 Karlsplatz und U2 Museumsquartier zur Verfügung. Ebenso erreichen Sie in wenigen Gehminuten Historische Gebäude wie die Hofburg Wien, das Kunsthistorische Museum und die Karlskirche. Naturliebhaber können Ihren Nachmittag im Volksgarten, Bevedergarten, Burggarten oder im Giradipark verbringen. Auch die Mariahilfer Straße sowie der Naschmarkt ist fußläufig erreichbar, wo unzählige Shops und die angesagtesten

Restaurants und Bars auf Sie warten. Im Bereich Bildung befindet sich direkt vor Ihrer neuen Haustüre die Technische Universität. Eine tolle Wohnung, mit allem was das Herz begehrt.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <250m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap