

Beim Hamerlingplatz - Traumhafte Dachterrasse - Exklusive Wohnung mit Galerie



Dachterrasse

Objektnummer: 19271

Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Baujahr:	1904
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	104,00 m²
Nutzfläche:	202,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 114,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,46
Gesamtmiete	2.200,00 €
Kaltmiete (netto)	1.720,42 €
Kaltmiete	2.000,00 €
Betriebskosten:	250,59 €
USt.:	200,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

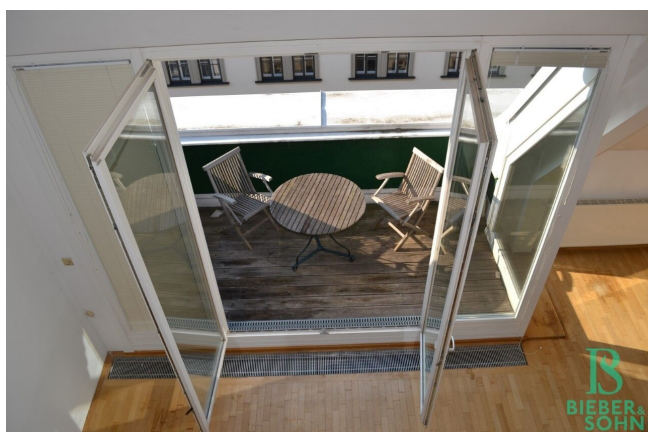
Ihr Ansprechpartner



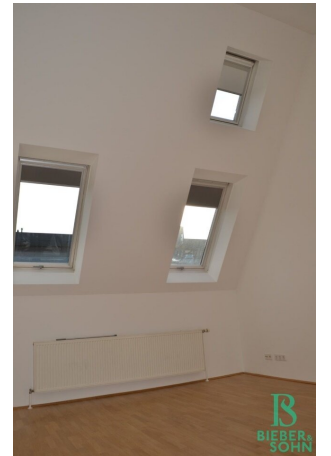
Elisabeth Bieber











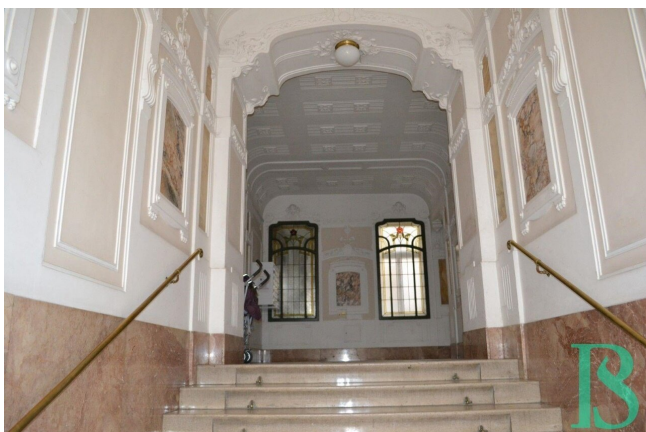


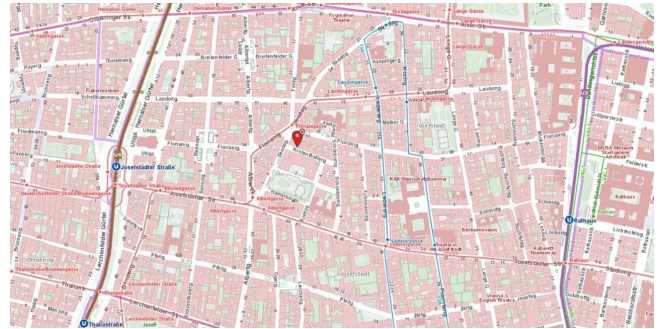
B

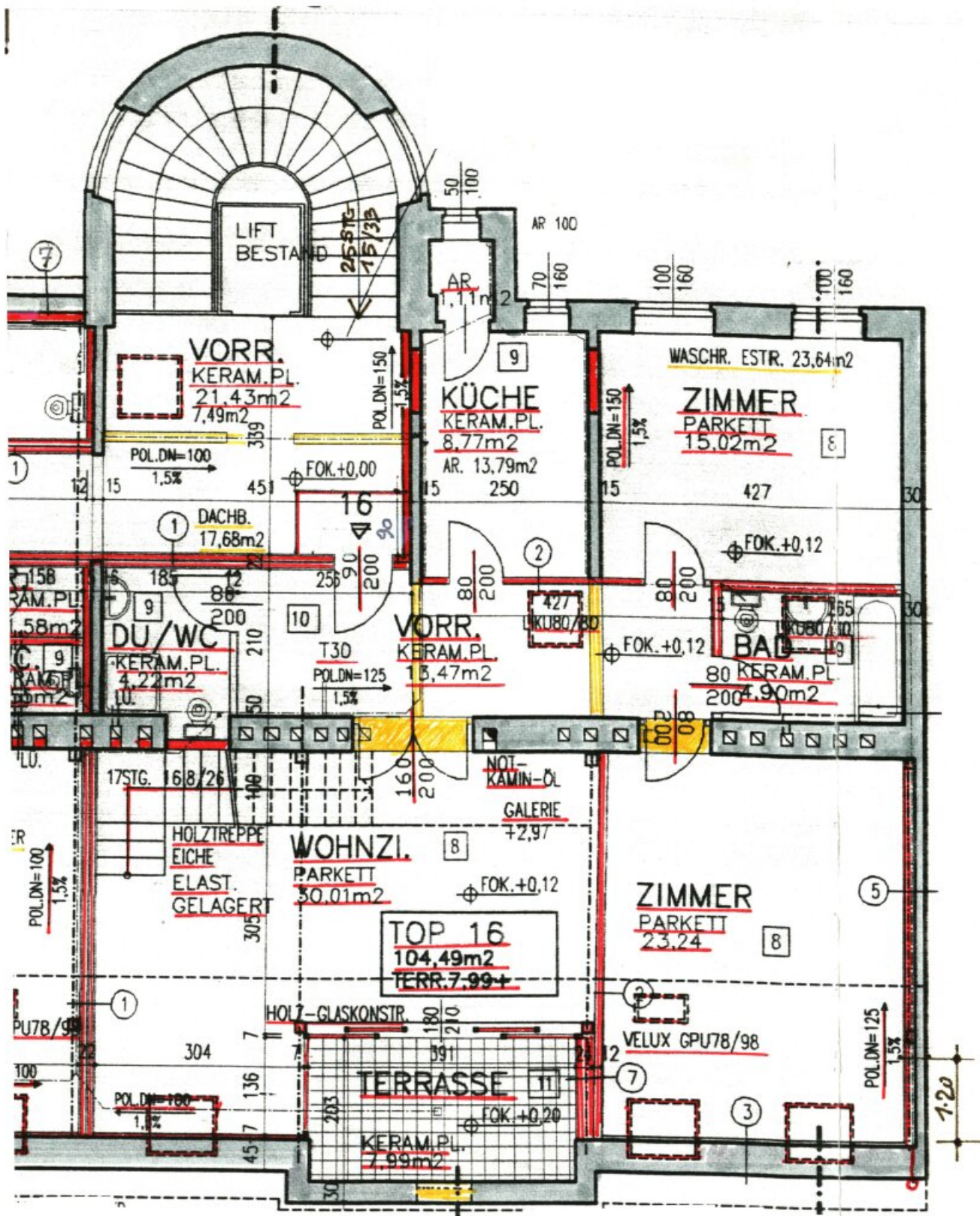
**BIEBER &
SOHN**
IN SACHEN
IMMOBILIEN











5 D. HOTFASSADE
OHNE STIEGENHAUS

RR. DN 100

AUSSTIEG
RAUCHFANGKEHRER

90/90

BRANDKUCHENTL.
0,80m

GELÄNDER H=1,10m

⊕ FOK. +3,50

HÖLZLATTENROST
FLACHDACH-BITUMEN, (BESTAND)
89,51m²

LIKU.80/80

LIKU.80/80

M 2 3
5 11 14
52 53 54

M E E 2 3 1 M K 25 125 25 4
5 2 3 10 13 7 4 LO 16
55 56 57 17 16 15 14 13 12 11

⊕ +3,33

16
11

2 3 1 M
10 13 7 4
10 9 8 7

E E M 1 3 2
3 3 4 7 13 10
6 5 4 3 2 1

MIN 7
LO

LO

NOTKAMIN TOP 16

(GALERIE +2,97)

KOMBITHERME
TOP 16

DACHAUFLAPPUNG
755

TERRASSE

RR. DN 100

Objektbeschreibung

Diese exklusive Dachterrassenwohnung der ganz besonderen Art, befindet sich in begehrter Lage des 8. Bezirks, zwischen Florianigasse und Josefstädterstrasse!

Das prachtvolle Entrée erinnert an das Flair des Jugendstils mit seinem Charme des Art déco. Mit dem Lift gelangt man in das Dachgeschoss (4. Stock), in dem sich diese ca. 104m² großzügige Wohnung befindet.

Ein angenehm großer Vorraum führt in den lichtdurchfluteten, sonnigen Wohnraum mit Ausgang auf die 8m² große Süd-Terrasse, die mit einer elektrischen Markise ausgestattet ist. Über den Stiegenaufgang gelangt man auf die Galerie die zur ca. 89m² messenden Dachterrasse führt. Der traumhafte rundum Ausblick über die Dächer von Wien ist beeindruckend! Die Großzügigkeit der Terrasse bietet genügend Gestaltungsmöglichkeit an und viele Sonnenstunden!

Der Dachgeschossausbau, 1997, wurde außergewöhnlich großzügig durchgeführt, sodass dadurch eine Giebelhöhe im Wohnraum und im größeren Zimmer von ca. 4m erreicht wurde und dies zu einem besonderen Wohngefühl beiträgt!

Vom Vorraum aus sind ein hofseitiges Zimmer zu betreten, die funktionelle Küche mit Speis, ein Duschbad mit Waschtisch und WC, ein großes Bad mit Wanne, WC, Waschtisch und Handtuchwärmer und ein Abstellraum. Das große, südseitige Zimmer ist vom Wohnraum aus zu begehen.

Die Ausstattung ist hochwertig; Außenrollos an den Dachflächenfenstern, schöne Parkettböden vom Vorraum aus bis in die Wohnräume, Fliesenböden in der Küche und den sanitären Anlagen, Kabel-/Telefonanschluß, Gasetagenheizung, Gegensprechanlage.

Die Infrastruktur spricht in dieser Lage für sich - das umfangreiche Lokalkolorit, die verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten und die Nähe zur U6-Station Josefstädterstrasse und zu den Strassenbahnlinien 2, 5 und 33 sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Exklusiv und Besonders - Wohnen auf besondere Art!

Miete (netto): 1.720,42 EUR

Betriebskosten (netto): 250,59 EUR

Liftkosten (netto): 28,99 EUR

Umsatzsteuer (gesamt): 200,00 EUR

Gesamtmiete: 2.200,00 EUR

Kaution: 6.600,00 EUR

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.