

**DACHGESCHOSSJUWEL MIT SPEKTAKULÄREM
WIENBLICK - UNBEFRISTET & PROVISIONSFREI ZU
MIETEN!**



Objektnummer: 338618611
Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	104,95 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Gesamtmiete	2.066,12 €
Kaltmiete (netto)	1.660,31 €
Kaltmiete	1.878,29 €
Miete / m²	15,82 €
Betriebskosten:	165,37 €
USt.:	187,83 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Luka Milivojevic

IMMO-GITH GmbH
Franz-Josef-Straße 5 / DG
2380 Perchtoldsdorf

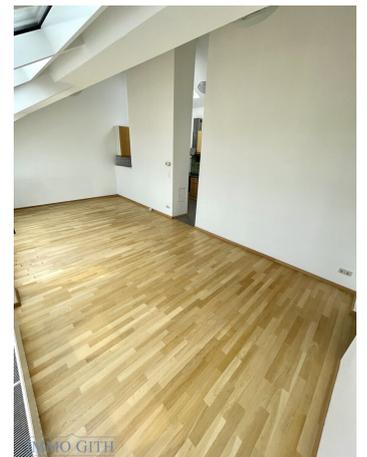
T +43 676 320 37 04
H +43 676 320 37 04

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur











IMMO GITH



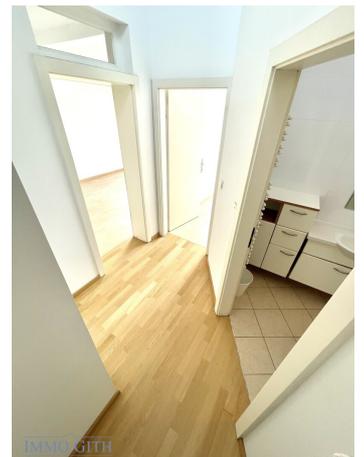
IMMO GITH



IMMO GITH









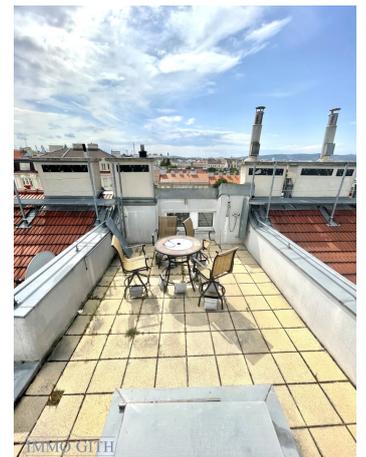




IMMO GITH



IMMO GITH

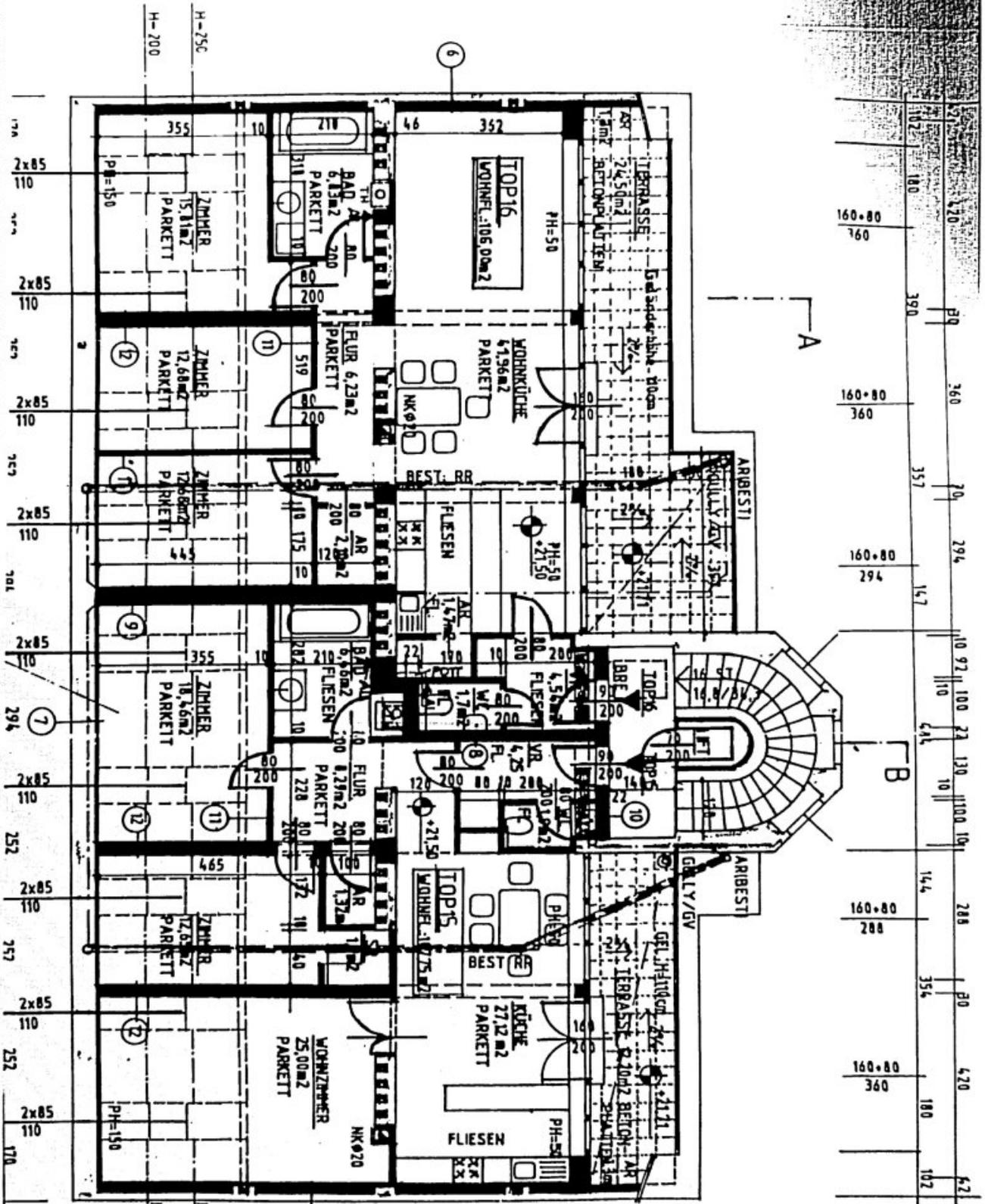


IMMO GITH









IMMO GITH

392	180	45
362	30	180

Objektbeschreibung

DACHGESCHOSSJUWEL MIT SPEKTAKULÄREM WIENBLICK - UNBEFRISTET & PROVISIONSFREI ZU MIETEN!

Diese außergewöhnliche **Dachgeschosswohnung** in einem gepflegten Wiener Altbau vereint **Großzügigkeit, Privatsphäre und einen unvergleichlichen Rundumblick auf Wien**. Die großzügige Terrasse mit Wendeltreppe zur darüberliegenden Dachterrasse ist das absolute Highlight – mit **atemberaubendem Blick auf den Stephansdom, die Votivkirche und die Skyline der Stadt**.

Die Wohnung befindet sich im **Dachgeschoss (mit Lift)** und ist **sofort beziehbar**. Dank stilvoller Raumhöhe, edler Materialien und großflächiger Verglasung entsteht ein Wohnerlebnis der Extraklasse.

Raumaufteilung:

Über den Vorraum gelangt man in ein großzügiges, helles Wohnzimmer mit direktem Ausgang auf die untere Terrasse. Die edle **Einbauküche mit sämtlichen Geräten** ist offen in den Wohnbereich integriert. Zwei ruhige Schlafzimmer bieten ausreichend Rückzugsmöglichkeiten. Das große **Badezimmer** ist mit **Eckbadewanne, Dusche und Waschbecken** ausgestattet – das separate WC verfügt über ein Handwaschbecken. Ein **praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss** ist ebenfalls vorhanden. Über eine **stilvolle Wendeltreppe** gelangt man von der unteren Terrasse auf die beeindruckende **Dachterrasse**, die spektakuläre Ausblicke auf ganz Wien eröffnet.

Highlights auf einen Blick:

- **Nutzfläche:** ca. 104,95 m²
- **Unbefristete Miete**
- **Provisionsfrei**
- **Stilvolle Raumhöhe & elegante Ausstattung**
- **Panoramablick auf Stephansdom, Votivkirche & mehr**
- **Zwei Terrassenebenen**, verbunden über Wendeltreppe
- **Große Glasfronten**, Echtholzparkett & Fliesen
- **Modernes Bad** mit Dusche & Eckbadewanne

- **Einbauküche mit Geräten**
- **Hochwertige Dachflächenfenster von Velux – mit elektrischem Insektenschutz & Sonnenschutz**
- **Gasetagenheizung (serviciert, Junkers)**
- **Lift bis ins Dachgeschoss**
- **Abstellraum mit Waschmaschinen-Anschluss**
- **Top Lage in Wien**, zentrumsnah & ruhige Wohnstraße
- **Sofort verfügbar**
- **Energieausweis in Vorbereitung**

Lage & Umgebung:

Mitten im historischen **Spittelberg-Viertel**, wenige Schritte zur Burggasse und Neubaugasse, liegt diese Ruhelage zwischen charmanten Innenhöfen und urbanem Leben. Alle wichtigen Nahversorger (Spar Gourmet, Billa, DM), Lokale, Apotheken, Ärzte sowie Anbindungen an den öffentlichen Verkehr (U3, 49, 13A, 48A) sind fußläufig erreichbar. In wenigen Minuten sind Sie im Museumsquartier, am Volkstheater oder in der Mariahilfer Straße.

Kosten:

Gesamtmiete: € 2.066,12

Kaution: € 6.200,00

KEINE MIETVERTRAGSVERGEBÜHRUNG!

KEINE MIETVERTRAGSERRICHTUNGSKOSTEN!

Ich freue mich auf Ihre **geschätzte Kontaktaufnahme** und stehe Ihnen für eine **Besichtigung** sehr gerne zur Verfügung.

Milivojevic Luka: [0676/ 320 37 04](tel:06763203704) oder luka.milivojevic@immo-gith.at

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap