# Exklusive Dachgeschoss-Maisonette mit Terrasse in bester Lage des 3. Bezirks

**Objektnummer: 5498/431**

**Eine Immobilie von Hofbauer & Partner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1030 Wien |
| **Baujahr:** | 2003 |
| **Zustand:** | Modernisiert |
| **Wohnfläche:** | 125,38 m² |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Keller:** | 6,11 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 52,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | B 0,93 |
| **Gesamtmiete** | 2.950,00 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 2.597,53 € |
| **Kaltmiete** | 2.950,00 € |
| **Betriebskosten:** | 352,47 € |

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Emre Er**

Hofbauer & Partner Immobilien GmbH
Hertha-Firnberg-Straße 7/3
1100 Wien

HOFBAUER
&PARTNER

HOFBAUER
&PARTNER

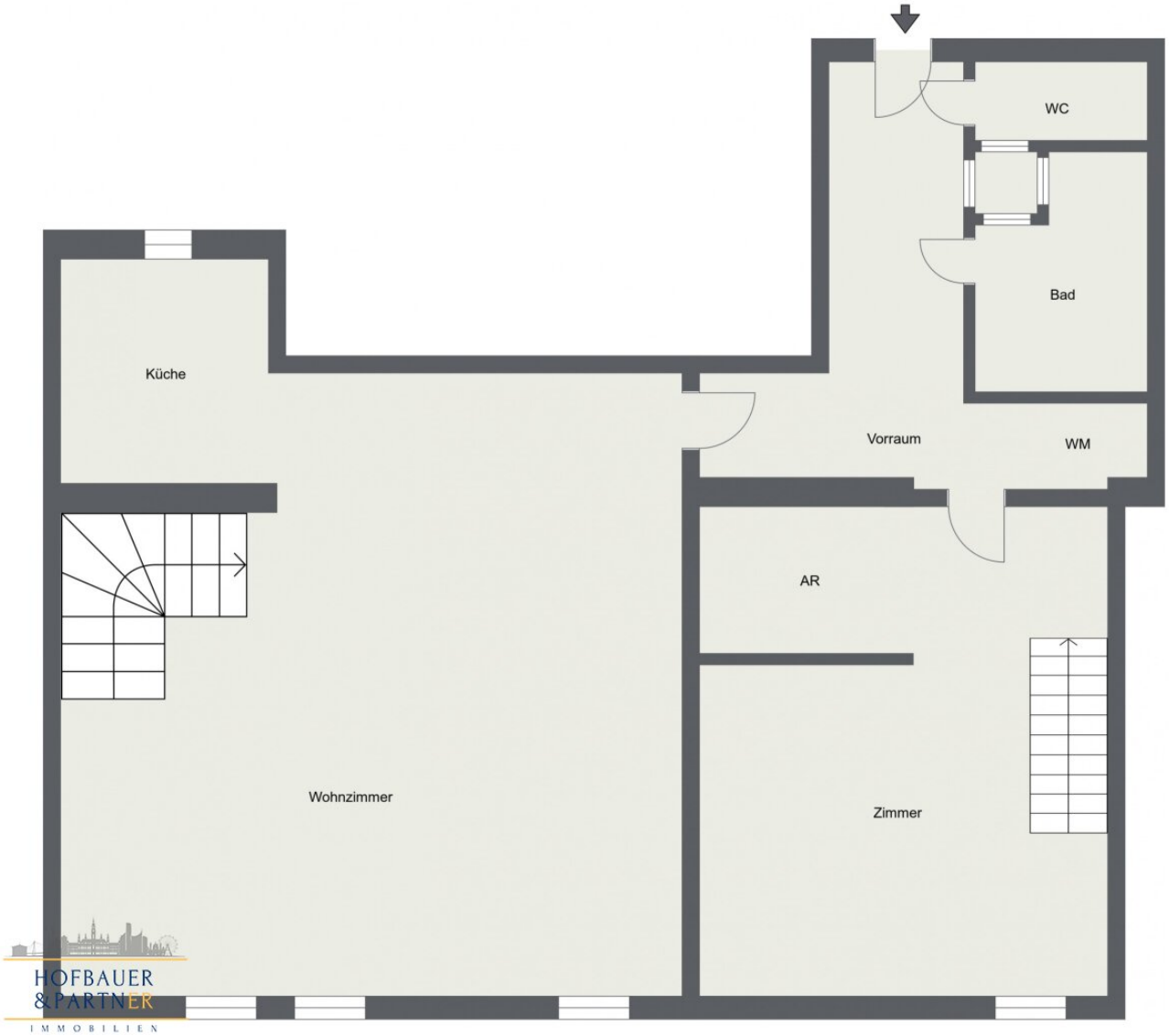
HOFBAUER
&PARTNER
IMMOBILIEN

HOFBAUER
&PARTNER

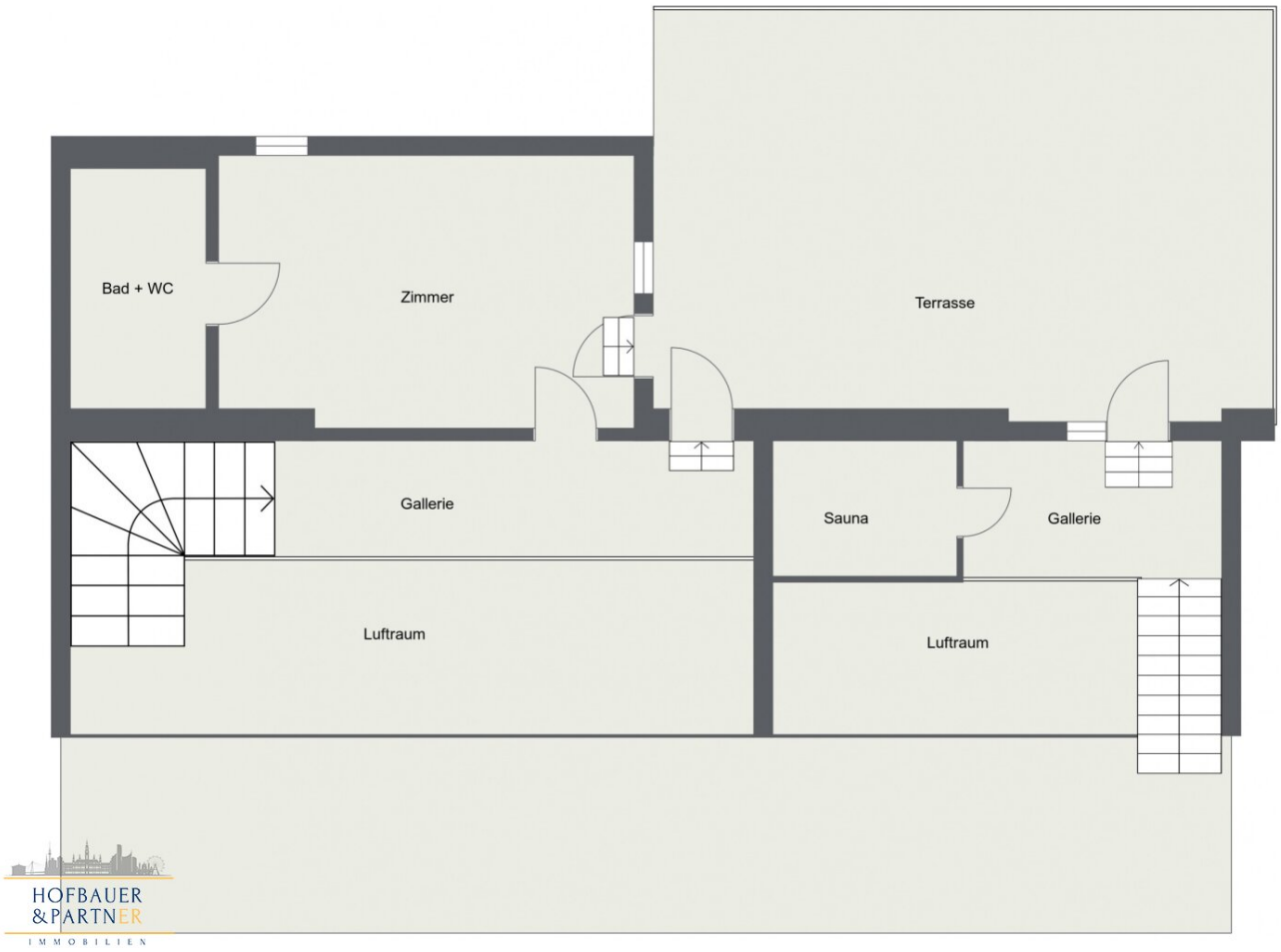
HOFBAUER
&PARTNER

HOFBAUER
&PARTNER

# DG


WC
Bad
Küche
Vorraum
WM
AR
Wohnzimmer
Zimmer
HOFBAUER
&PARTNER
IMMOBILIEN

# GG


Bad + WC
Zimmer
Terrasse
Gallerie
Sauna
Gallerie
Luftraum
Luftraum
HOFBAUER
&PARTNER
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

Diese großzügige Maisonettewohnung mit einer Wohnfläche von rund 125,38 m² und einer sonnigen Terrasse von etwa 30,12 m² befindet sich im ausgebauten Dachgeschoß eines stilvollen Gründerzeithauses. Der Dachgeschoßausbau erfolgte 2003, sie befindet sich nach wie vor im Erstbesitz. Das Haus selbst wurde 2018 umfassend saniert, wobei insbesondere die Fassade, die Ausmalung sowie die Kellerlüftung erneuert wurden. Ein barrierefreier Lift bringt Sie stufenlos und direkt in die Wohnung, was höchsten Komfort garantiert.

Die Wohnung überzeugt durch ihre gelungene Raumaufteilung. In der ersten Ebene befinden sich ein großzügiges Wohnzimmer, eine voll ausgestattete Küche, ein Arbeitszimmer und/oder Kinderzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche mit natürlicher Belichtung, ein separates WC ebenfalls mit Tageslicht sowie ein praktischer Abstellraum.

Die zweite Ebene bietet ein klimatisiertes Schlafzimmer, ein weiteres Badezimmer mit WC, eine private Sauna sowie den direkten Zugang auf die windgeschützte Terrasse. Hier genießen Sie entspannte Stunden mit Blick über die Dächer der Stadt.

Die Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen. Helle Räume, Klimatisierung im Schlafzimmer, Sicherheitstüre und vollständige Beschattung der Fenster durch Rollos und Markisetten sorgen für ein angenehmes Wohnklima. Für Technikliebhaber ist ein Heimkino mit Beamer und einer 4 Meter breiten Projektionsfläche vorbereitet. Selbstverständlich sind SAT-Anschluss sowie Magenta-Kabelinternet vorhanden. Ein eigenes Kellerabteil mit einer Größe von 6,11 m² sowie ein Fahrradabstellraum ergänzen das Angebot.

Die Lage ist sehr zentral und dennoch angenehm ruhig. In nur fünf Gehminuten erreichen Sie U-Bahn-Linien U3 und U4, S-Bahn, den City Airport Train, diverse Bus- und Straßenbahnlinien, Tiefgaragen sowie E-Ladestationen. Ebenso zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, eine Mall, eine Einkaufsstraße, Parks und Spielplätze sowie ein vielfältiges gastronomisches Angebot von Restaurants zu Eissalons, Kaffeehäuser und Bäcker. Kindergarten, Volksschule, Apotheken, Ärzte, Spital, Fitnesscenter und Kino sind ebenfalls in unter 5 Gehminuten erreichbar. In rund zehn Gehminuten gelangen Sie zum Wiener Prater, zum Stadtpark, zum Donaukanal oder in den ersten Bezirk.

Die monatliche Vorschreibung beträgt netto 382,49 Euro. Die Wohnung wird bevorzugt langfristig vermietet, eine Verlängerung des Mietverhältnisses ist erwünscht.

Kosten:

| | |
|---|---|
| Miete/Monat inkl. BK: | € 2.950,00 (Brutto) |
| Betriebskosten/Monat: | € 352,47 (Brutto) |

Kaution: 3BMM € 8.850,00

Befristung: 36 Monate

**Informationen und Besichtigung:**

Für weitere Informationen und Besichtigungstermine steht Ihnen **Herr Emre Er unter** +43 (0) 660 50 45 114 **oder e.er@hofbauer-partner.at** gerne zur Verfügung!

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