

## Über den Wolken Nahe der Staatsoper



**Objektnummer: 210**

**Eine Immobilie von ECS Tech Vermögensverwaltungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	100,26 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,42 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Gesamtmiete</b>	2.699,71 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.240,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.454,28 €
<b>Betriebskosten:</b>	200,71 €
<b>USt.:</b>	245,43 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Marion Schaflechner**

AFS Immobilien Gmbh  
Gonzagagasse 17  
1010 Wien

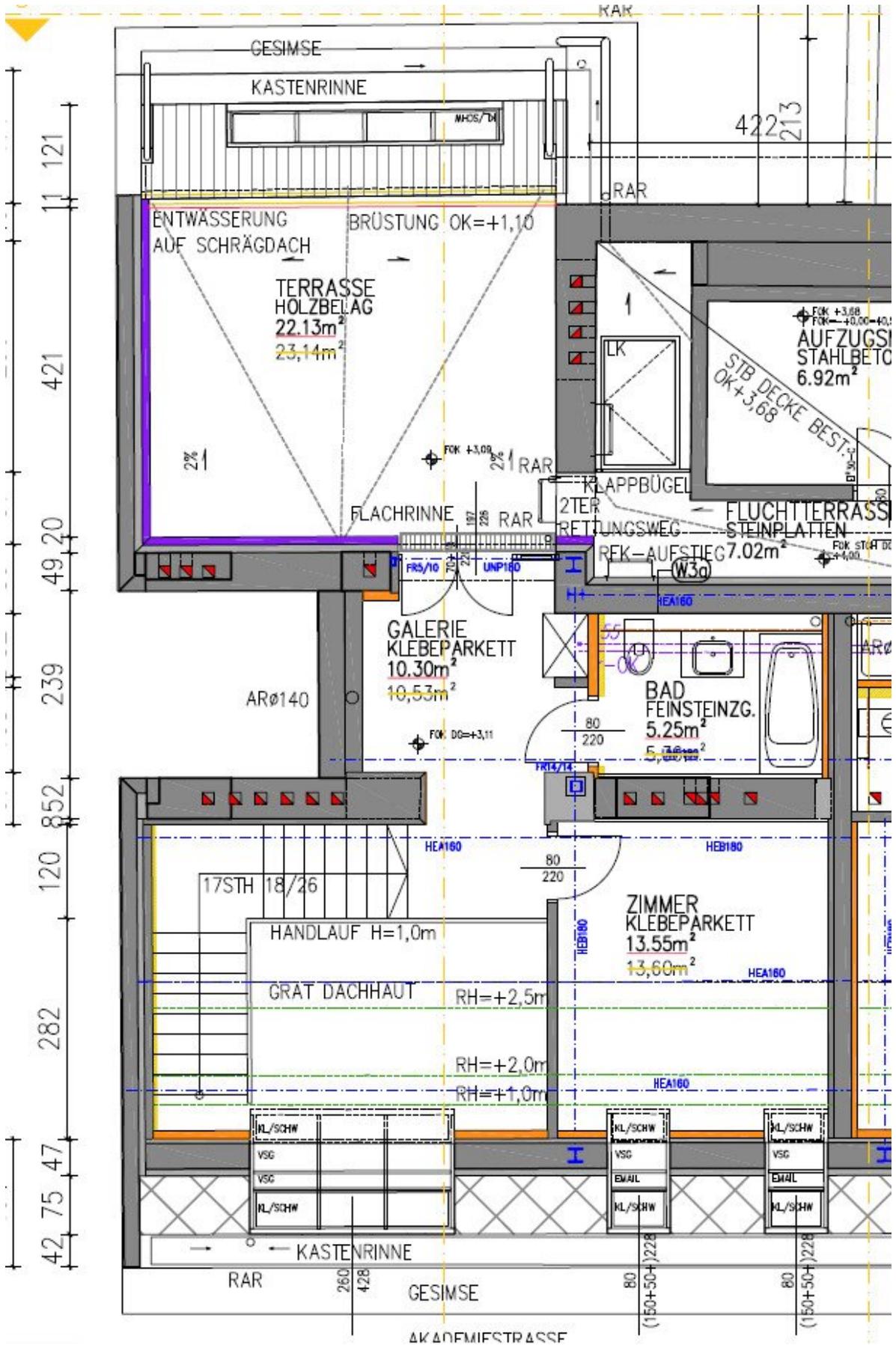




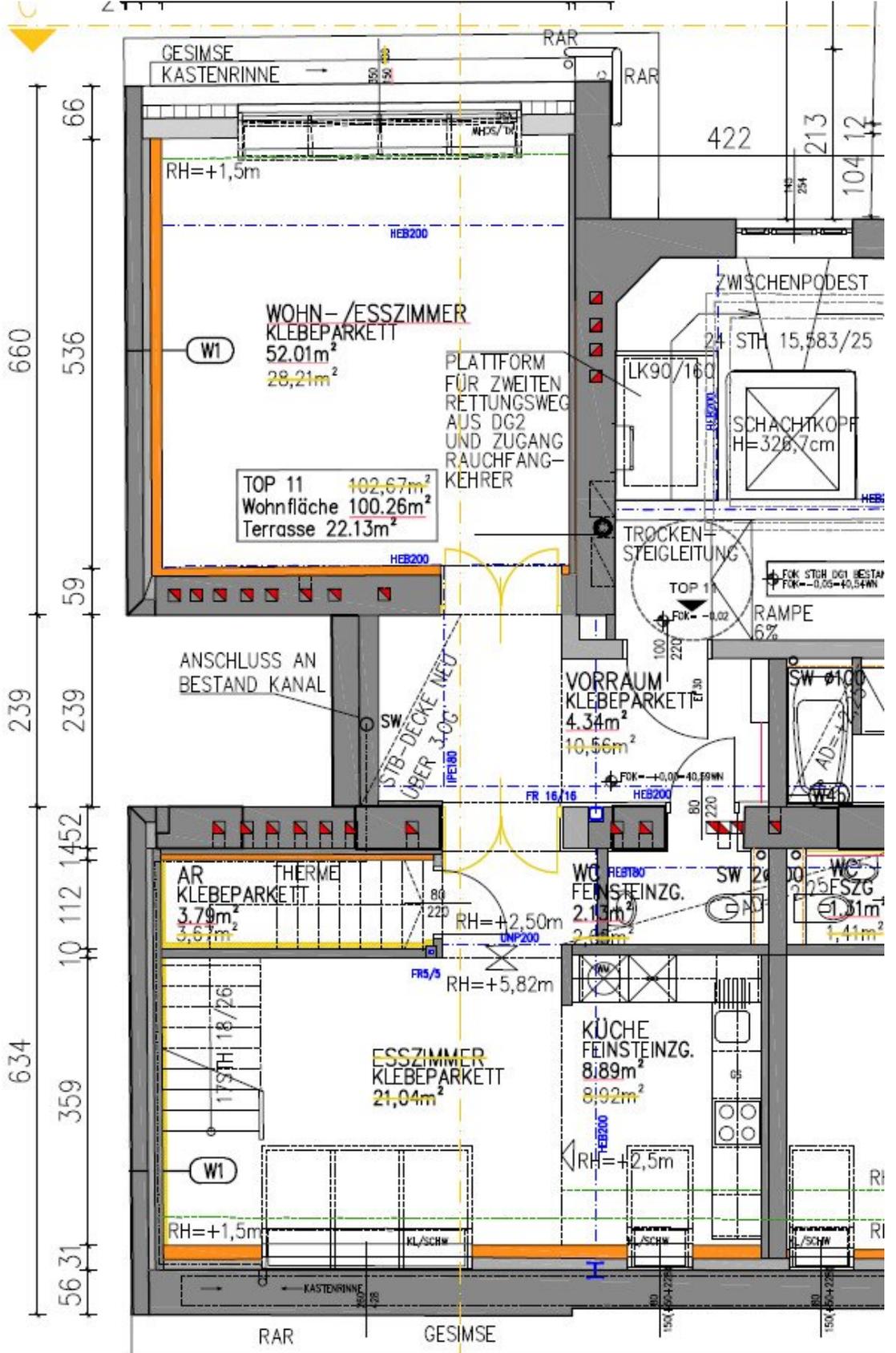








1534



## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese elegante Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung mit großer Terrasse.

Die Wohnung befindet sich in einem schönen Altwienerzinshaus in der Akademiestraße. Die Lage ist sehr zentral und abseits der Touristenmeile.

Sie teilt sich auf zwei Ebenen:

Auf der unteren Ebene befindet sich die offene Küche mit Essbereich und einer großen Fensterfront, die sich über beide Ebenen erstreckt sowie das Wohnzimmer und eine separate Gästetoilette. Unter der Stiege ist ein Abstellraum untergebracht, wo die Therme montiert ist.

Im oberen Bereich ist das Schlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer, welches mit einer Badewanne inklusive Dusche ausgestattet ist, einer Toilette und einem großen Handtuchheizkörper. Über den Vorzimmerbereich gelangt man auf die südwestlich ausgerichtete Terrasse mit Wasseranschluss.

In der Wohnung wurde eine Klimaanlage eingebaut. Zusätzlich oder stattdessen gibt es auch die Möglichkeit, die Wohnung via Deckenkühlung zu kühlen.

Die Wohnung ist optimal für ein Pärchen oder Single.

Der Waschmaschinenanschluss befindet sich in der Küche.

Die Wohnung wird für 5 Jahre befristet vermietet. Die Kautions beträgt 3 Bruttomonatsmieten.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.500m

### **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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap