

**#SQ - STYLISH DG-WOHNUNG BEIM AUGARTEN  
(GAUßPLATZ) & NÄHE DONAUKANAL (U4) mit  
FERNBLICK [NEUWERTIG]**



**Objektnummer: 20795**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Jägerstraße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1998
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	51,42 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	51,42 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 81,17 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	1.199,99 €
Kaltmiete (netto)	969,13 €
Kaltmiete	1.090,90 €
Betriebskosten:	104,62 €
USt.:	109,09 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag.(FH) Oliver T. Lang**

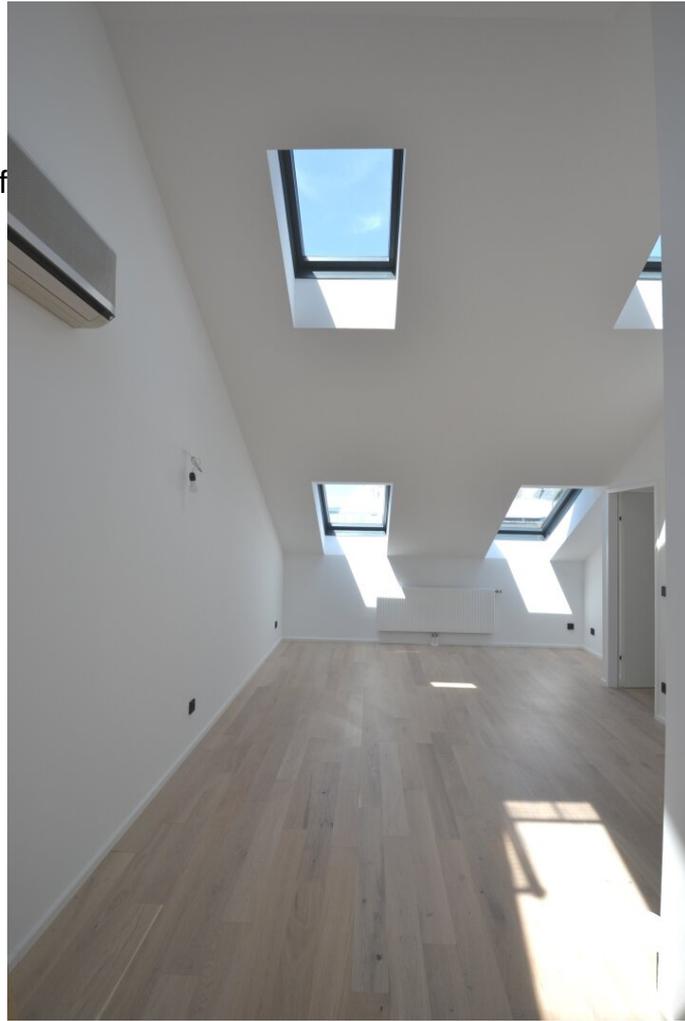
STADTQUARTIER Home GmbH  
Börseplatz 1/1/7

1010 Wien

H +43699 190 44 664

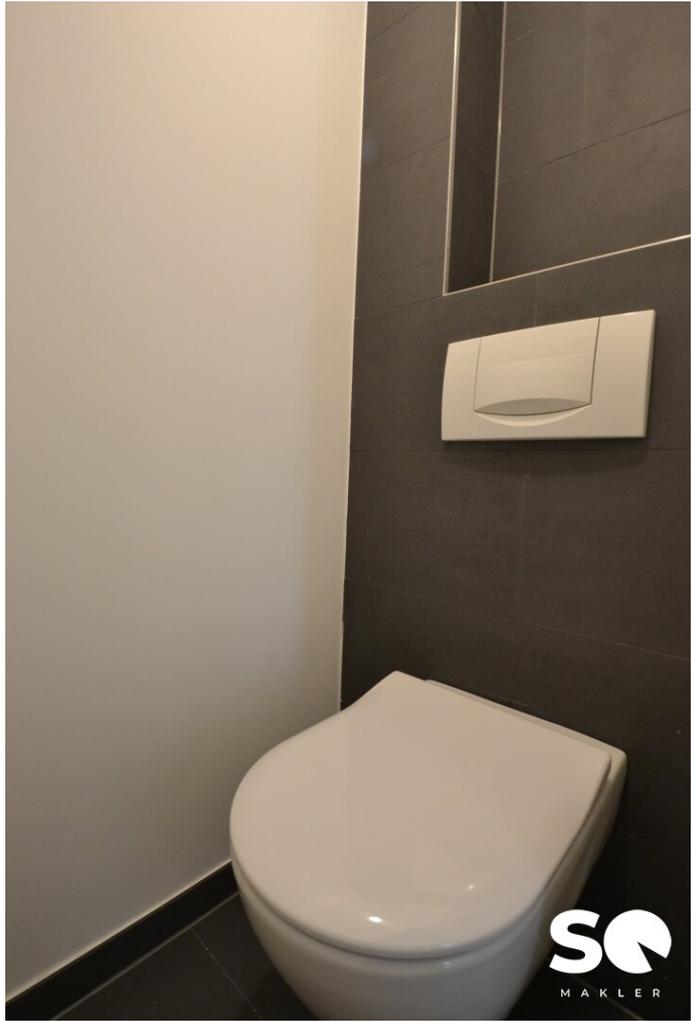
Gerne stehe ich Ihnen für  
Verfügung.

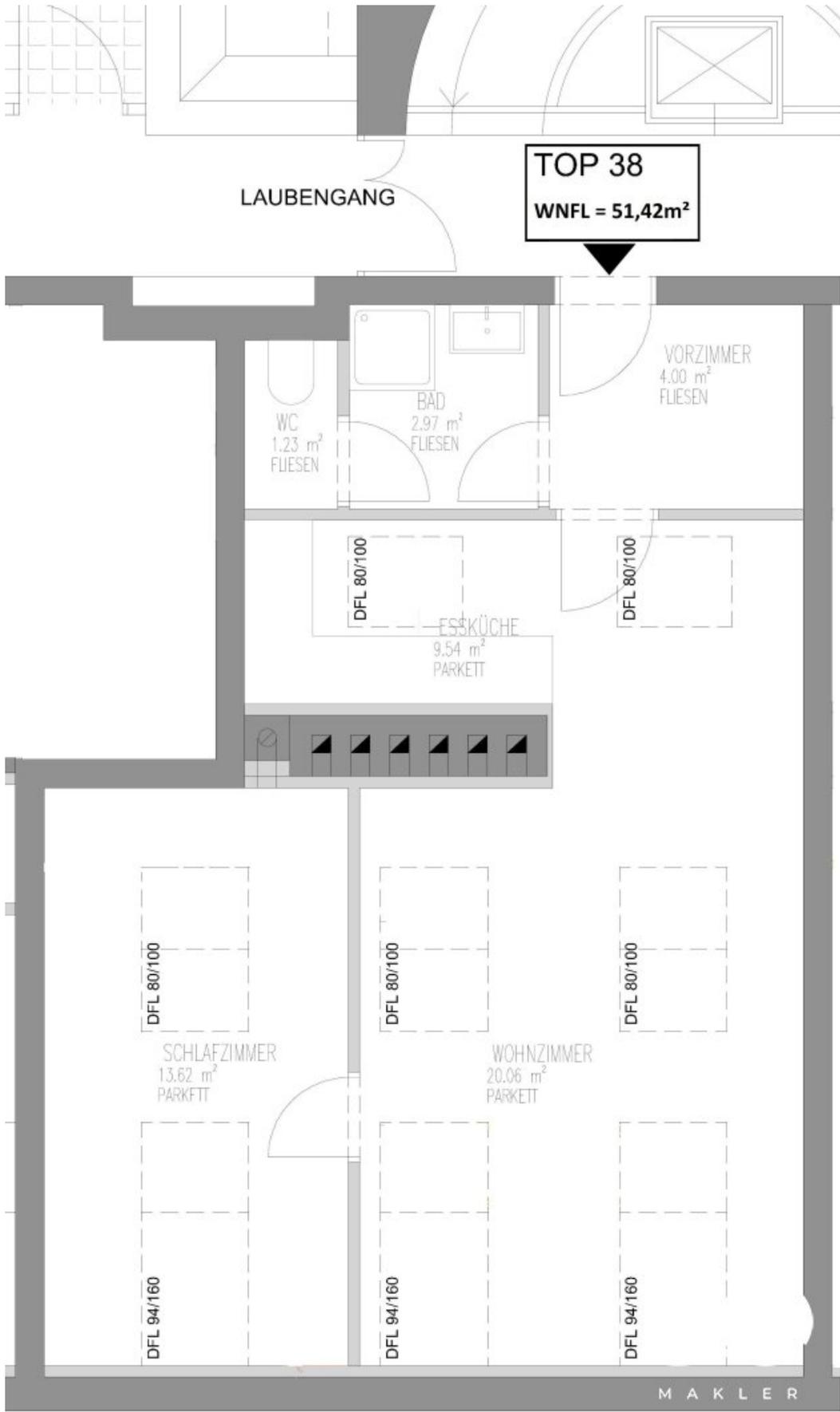
gstermin zur











## Objektbeschreibung

Die Schönheit liegt im Detail, denn hoch oben im Dachgeschoss befindet sich diese lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung für den style-bewussten Anspruch. Nach erstmaliger Vermietung nach hochwertiger Generalsanierung, soll diese nun wieder neuen Mietern ein schönes Zuhause bieten. An der Grenze zum 2. Bezirk in einer sehr attraktiven Lage zwischen dem Gaußplatz und Wallensteinplatz liegt diese Wohnung im Dachgeschoss eines Wiener Zinshauses nur wenige Schritte vom wunderschönen Augarten und Donaukanal entfernt. Beeindrucken Sie Ihre Gäste mit dem Design, der Funktionalität, der Raumhöhe und Geräumigkeit dieser Wohnung. Direkt neben dem Wohnungseingang befindet sich ein wenig frequentierter, überdachter Laubengang im Freien, welcher zum Frischluftschnappen einlädt. Ein Blick aus den Fenstern lässt Sie über die Dächer Wiens bis zum Kahlenberg und Nachts auf den Sternenhimmel blicken.

UND DAS BESTE ... DIESE EINZIGARTIGE DACHGESCHOSSWOHNUNG IST AB NOVEMBER VERFÜGBAR!

### **Eckdaten im Überblick:**

LETZTE GENERALSANIERUNG 2023

Wohnfläche: ca. 51,42m<sup>2</sup> (klimatisiert)

Küche: neuwertige und hochwertig ausgestattete Tischlerküche

Raumhöhe: bis zu 3,85m, Dachschrägen beginnen bei ca. 1,2m

Zimmer: 2 (Wohnküche mit knapp 30m<sup>2</sup>, das Schlafzimmer auf über 13m<sup>2</sup> mit ausreichend Platz für Schränke)

Bad: 1 mit hochwertigen Keramiken von Villeroy & Boch, Armaturen von Hansgrohe (black-line), Handtuchhalter und Spiegel

WC: 1 mit hochwertigen Keramiken von Villeroy & Boch, Armaturen von Hansgrohe (black-line)

Lift: JA (letzter Stock = 5. Liftstock)

Heizung: Gasetagenheizung

Klimaanlage: Kühlen und Heizen

Parkettböden (Langdielen) in allen Aufenthaltsräumen

Feinsteinzeug im Vorraum und Bad/WC

Hochwertiges Schalterprogramm von Busch-Jäger, TV Vorbereitung in jedem Zimmer

Velux Holz-Fenster - schall- & wärmeisolierend

Sicherheitstüre

### **Raumaufteilung:**

Vorraum

Bad (mit Dusche, Waschbecken und Handtuchheizkörper)

seperates WC

Küche (hochwertige Einbauküche)

Wohnraum mit bis zu 3,85m Raumhöhe (klimatisiert)

Schlafzimmer mit bis zu 3,85m Raumhöhe (klimatisiert)

### **Kosten:**

mtl. Gesamtmiete: EUR 1.139,47 (inkl. BK und USt.)

Kaution: 3 BMM

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap