

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



Objektnummer: 20796

Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1998
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	51,42 m ²
Nutzfläche:	51,42 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 81,17 kWh / m ² * 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



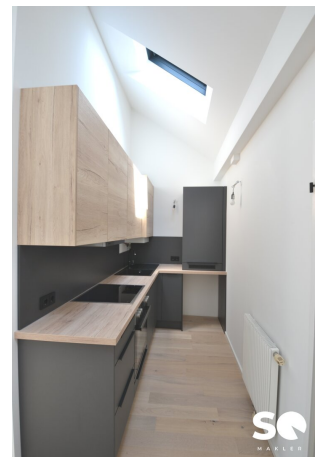
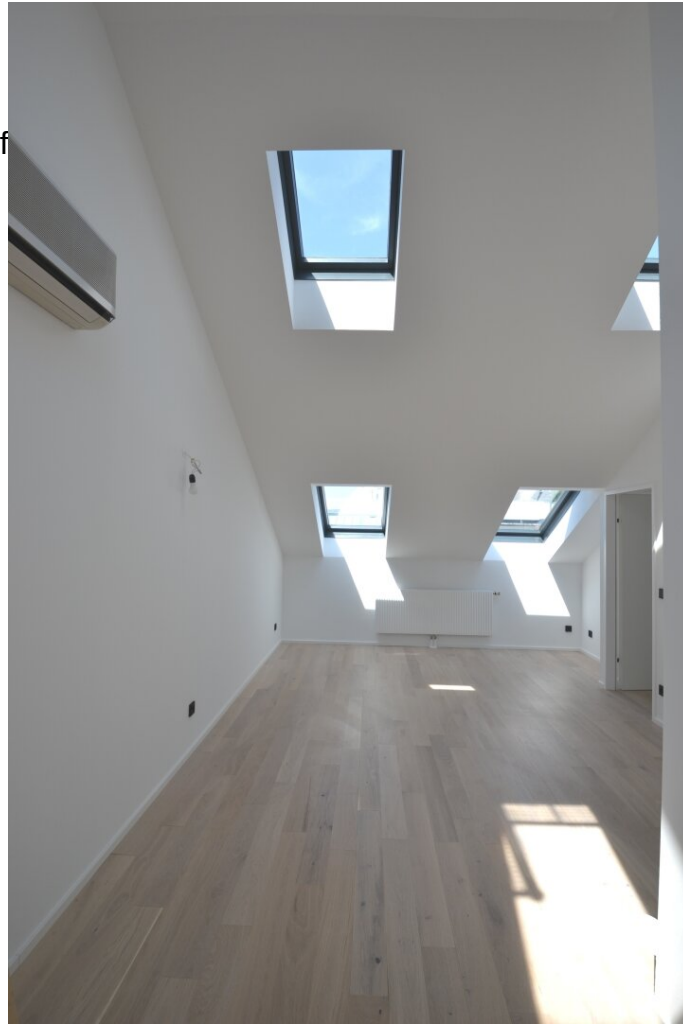
Mag.(FH) Oliver T. Lang

STADTQUARTIER Home GmbH
Börseplatz 1/1/7
1010 Wien

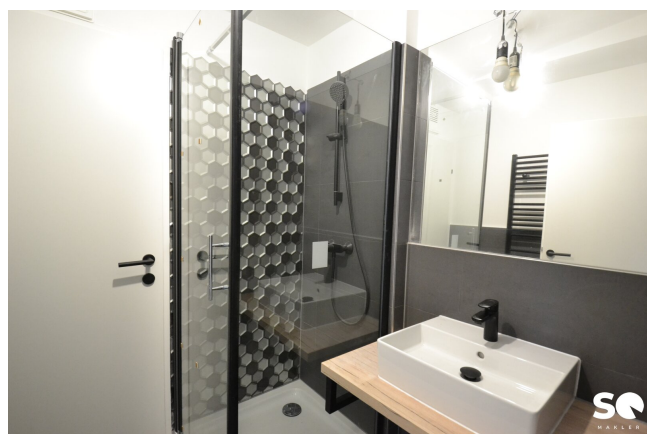
H +43699 190 44 664

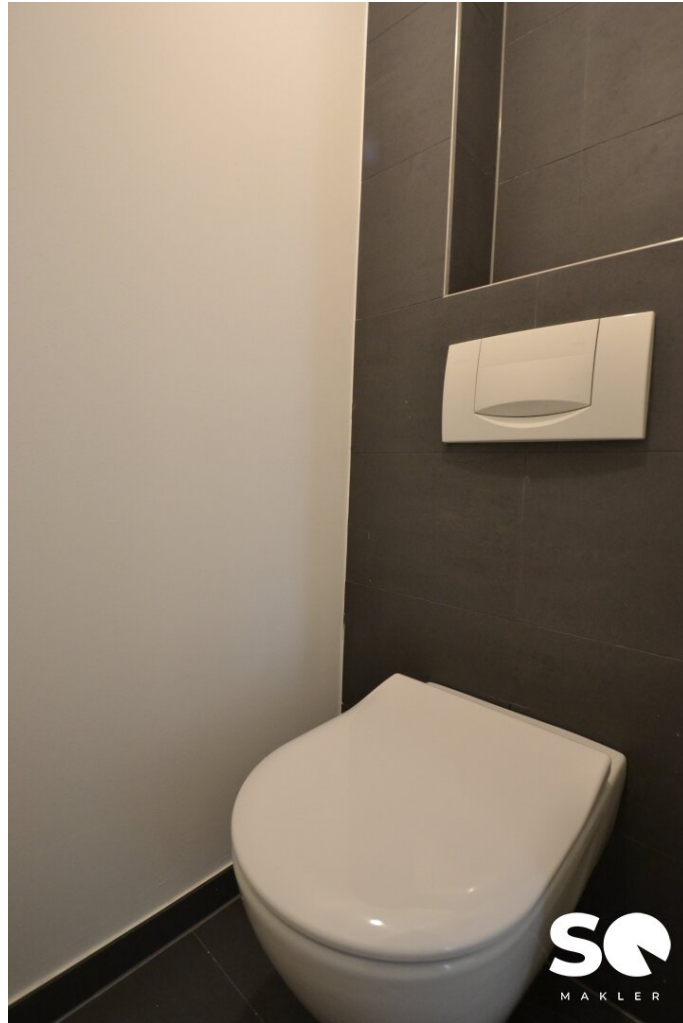
Gerne stehe ich Ihnen f
Verfügung.

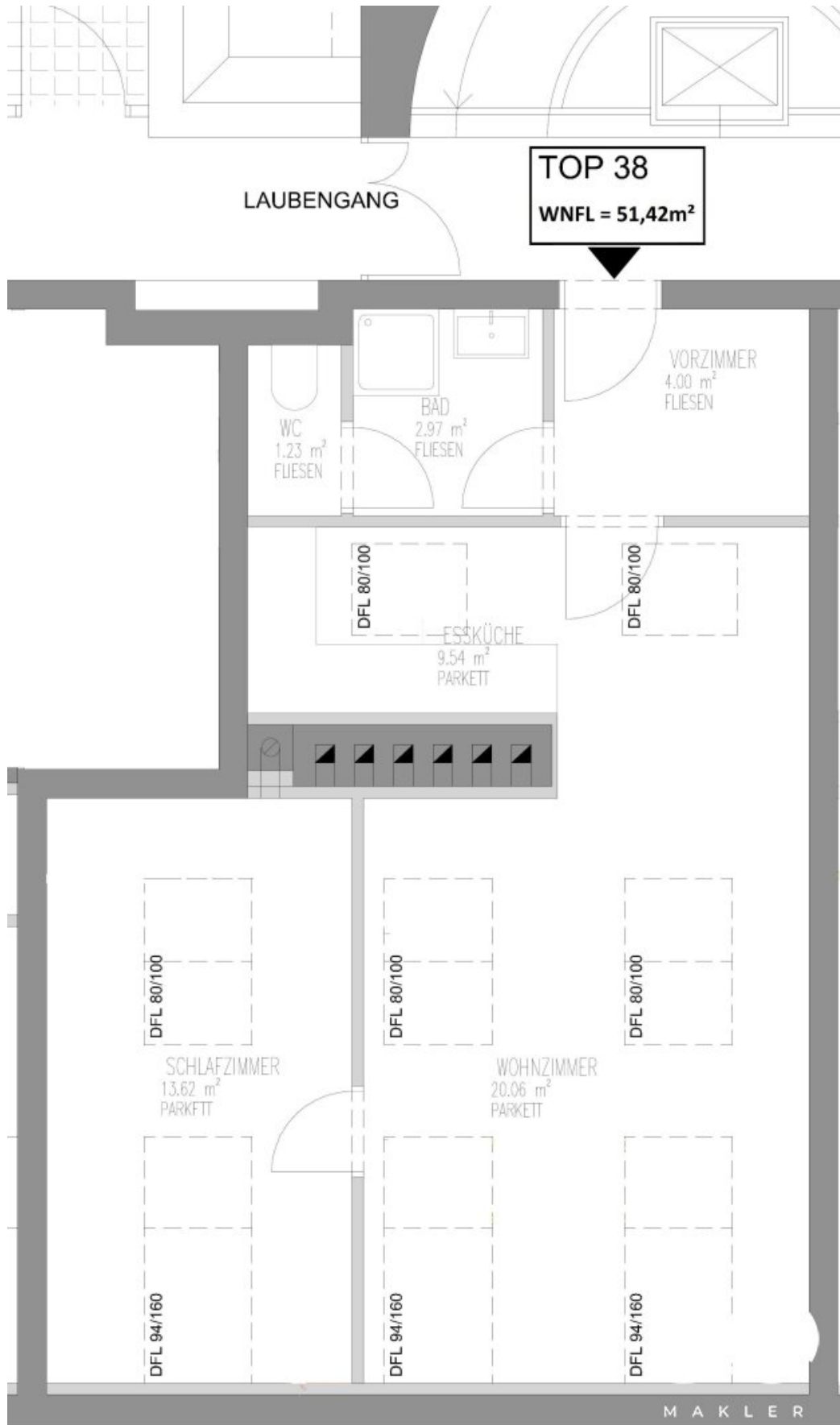
gstermin zur











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. 51,42m² (klimatisiert)

Küche: neuwertige und hochwertig ausgestattete Tischlerküche

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

Zimmer: 2 (Wohnküche mit knapp 30m², das Schlafzimmer auf über 13m² 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 (Langdiele) 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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap