

Exklusive Dachgeschoss-Residenz: Zwei Terrassen, 6,5-Zimmer- 2 Einheiten - 2 Eingänge



Große Terrasse_KI_generiert

Objektnummer: 4732

Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1906
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	249,00 m ²
Nutzfläche:	274,70 m ²
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Keller:	16,00 m ²
Gesamtmiete	4.489,50 €
Kaltmiete (netto)	3.648,38 €
Kaltmiete	4.081,36 €
Betriebskosten:	409,06 €
USt.:	408,14 €
Provisionsangabe:	

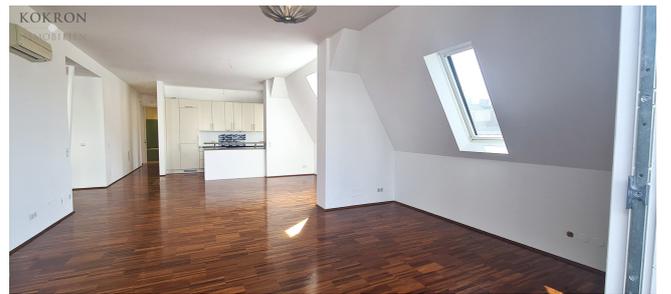
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Ursula von Merveldt

Kokron Immobilien e.U.

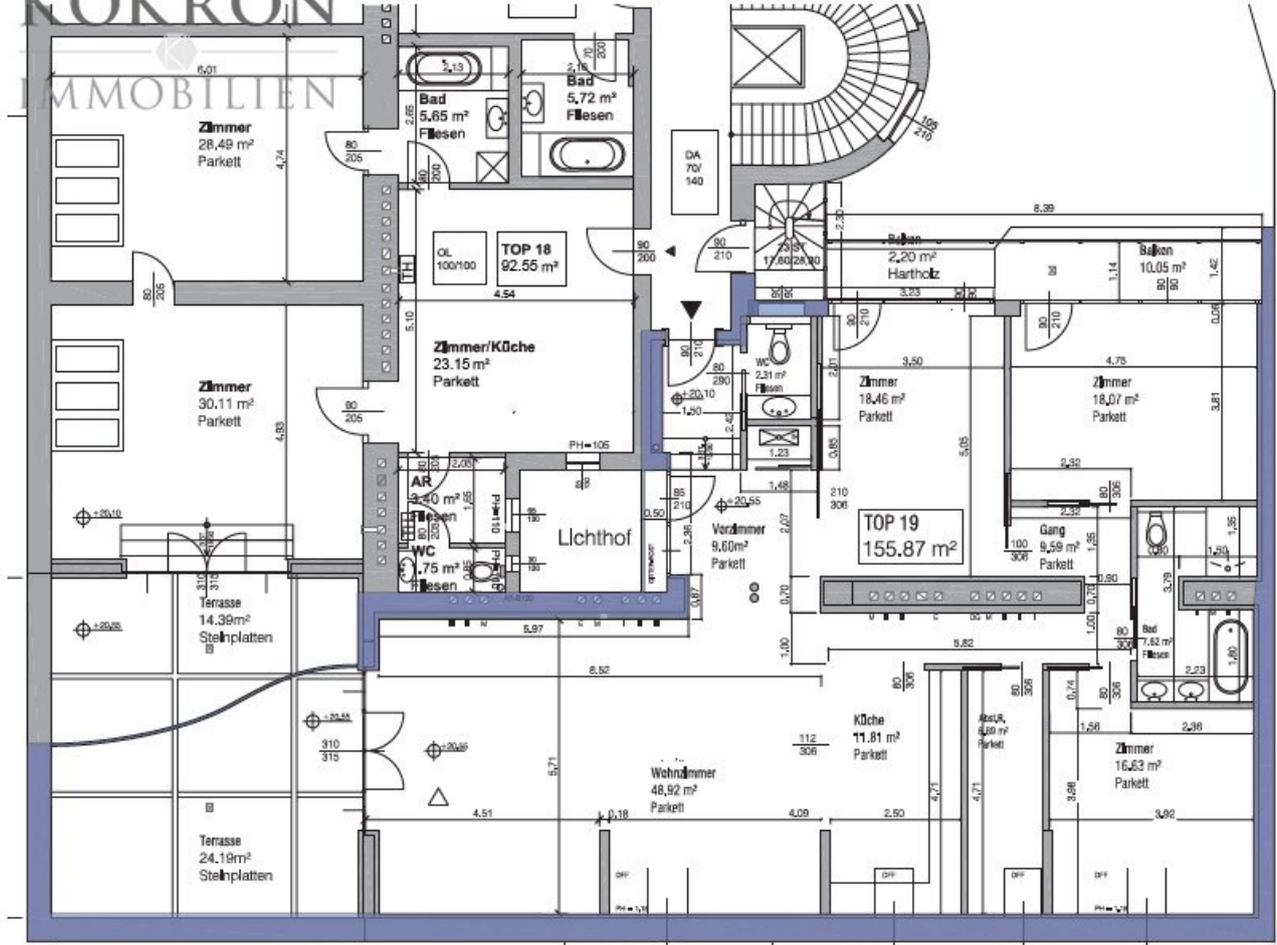












Objektbeschreibung

Willkommen in Ihren exklusiven, großzügigen Wohneinheiten mit zwei Terrassen unweit zum beliebten Arenbergpark!

In einem **prachtvollen Spätgründerzeithaus** aus 1906 liegen ihre zwei Dachgeschosseinheiten direkt nebeneinander. Der historische Charme wird mit modernen Wohnkomfort vereint. Gleich beim Eintreten in Ihre erste Wohnung eröffnet sich Ihnen ein **lichtdurchfluteter Wohnraum** mit einer vollausgestatteten **Wohnküche**. Vom Wohnraum gelangen Sie auf die sonnige, **westlich ausgerichtete Terrasse** die gleich die Verbindung zur zweiten Einheit bildet.

Die Nebenräume der ersten Wohnung teilen sich über einen schmalen Gang im hinteren Teil der Wohnung ab. Egal ob Sie Platz für einen **Home Office Bereich** oder **mehrere Schlafräume** benötigen, hier finden Sie ausreichend Möglichkeiten. Von zwei der Nebenräume gelangen Sie auf die **weitere, langgestreckte**, aber feine **Terrasse** mit Blick in den ruhigen, ostseitigen Innenhof.

Auf der westlichen Seite der Wohnung befindet sich ein weiterer Raum. Anschließend an diesen liegt ein Schrankraum, mit Waschmaschinenanschluss und viel Stauraum. Das **große Familienbad** mit Wanne, Dusche, WC & Doppelwaschbecken bietet stressfreie Abläufe im Alltag der Familie. Das im Eingangsbereich zur Verfügung stehende **separate Gäste WC** toppt dieses Angebot noch.

Über die **exklusiv nur für Sie zugängliche Terrasse** verbindet sich die **zweite Wohnungseinheit** mit einem großen Atelier oder Wohnraum, einem XL- Nebenraum, einem weiteren Wannenbad, separatem WC, sowie ein zweiter Eingangsbereich mit Vorraumküche.

Perfekt wenn Sie ihren Homeoffice Bereich vom privatem Bereich trennen möchten und auch das ein oder andere Mal Kunden in Empfang nehmen.

Kosten-Details:

- Nettomiete € 4.081,36 + € 408,14 10% MwSt. = **€ 4.489,50**
- Einmal-Zahlungen: 3BMM-Kaution: **€ 13.468,50**
- Provision: **KEINE** - Provision bezahlt gemäß Erstauftragsgeberprinzip der Auftraggeber = Vermieter

- Verbrauchskosten wie Heizung, Strom und Internet sind vom Mieter separat zu tragen

Die gemeinschaftlich vermieteten Wohneinheiten werden vorerst auf 5 Jahre befristet vermietet! Eine Verlängerung des Vertrages ist bei beiderseitigem Interesse möglich!

Die **Lage** ist eine der besten Lagen im Bezirk. Nur wenige Schritte und Sie befinden sich im beliebten Arenbergpark, wo sich bei schönem Wetter die Menschen treffen und die Hunde ihren eigenen Auslauf genießen können. Rundum stehen Ihnen diverse Nahversorger zur Verfügung. Durch den perfekten Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel in Fußdistanz wie z.B. die Straßenbahn 71 am Rennweg oder die U3 Rochusgasse und einige mehr gelangen Sie schnell ans Ziel. Hoch gelobte Kindergärten und Schulen stehen im Bezirk zur Auswahl und sind auch teils fußläufig erreichbar.

Besichtigungen:

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigen Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden.

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers bzw. der Hausverwaltung. Irrtum vorbehalten. Die Angaben wurden von mir kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand muss ich allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Immobilienmakler nicht wie üblich als Doppelmakler laut § 5 Abs. 3 MaklerG tätig ist, sondern nur für den Vermieter.

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.

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 <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap