

Rarität, Gartenloft- Atelier, Erstbezug nach Generalsanierung



Kleines Townhouse

Objektnummer: 7603/405
Eine Immobilie von IC-Makler

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Martinstraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	95,01 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	68,00 m ²
Kaltmiete (netto)	961,23 €
Kaltmiete	1.208,34 €
Betriebskosten:	247,11 €
USt.:	241,67 €
Provisionsangabe:	

4.350,02 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



DI Birgit Amberger-Horak

IC-Makler
Dominikanerbastei 21 / 35















Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Gartenatelier in einer begehrten Wohngegend Wiens!

Diese **außergewöhnliche 3 Zimmer Immobilie** befindet sich im Seitentrakt eines Jahrhundertwendegebäudes.

Ein eigener Zugang mit Windfang zum **Townhouse** vermittelt das Gefühl von Freiheit in der dichten Stadt.

Diese Immobilie gliedert sich auf **zwei Ebenen**, in Form einer **Maisonette**, weitergedacht, auf die zunehmende Klimaerwärmung.

Auf der **Ebene 1, EG** finden sich ein großzügiger Vorraum mit Zugang zum WC, einem großzügigen **Atelierraum inkl. Küchenzeile** mit **Zugang zur Terrasse** und ein weiterer getrennt begehbare Raum.

Im **Untergeschoss**: finden sich ein Tageslichtbad (Eckbadewanne, Waschtisch, Dusche und WC, Technikraum mit Waschmaschinenanschluss, und ein weiterer Raum.

Mehr PLATZ: ca. 95m²

MEHR FREIRAUM: ca. 68m² abgeschirmter Garten plus 17m² Terrasse plus Grill

MEHR KOMFORT: Erstbezug nach Generalsanierung, Fußbodenheizung, großes Bad, offenes Wohnkonzept

MEHR RUHE: für kreative Ideen, der Garten kann nach ihren Vorstellungen und Ideen angelegt werden.

UNBEFRISTET

Hier ist **Arbeiten und Wohnen möglich**. Die Immobilie überzeugt durch **hochwertige Ausstattung** und **harmonische Farbauswahl** der Materialien.

Die Böden sind mit Fliesen **im Eichendekor und in Sandstein** ausgestattet. Diese Immobilie wurde mit sehr viel Liebe umgebaut.

In unmittelbarer Nähe befinden sich die **Straßenbahn 42**, und in wenigen Gehminuten erreichen sie die **U6 Haltestelle Michelbeuern-AKH**.

Für den täglichen Bedarf finden Sie alles in direkter Umgebung.

Egal ob Arzt, Apotheke, Klinik oder Krankenhaus - hier ist alles vorhanden. In der Nähe befinden sich Universitäten und Fachhochschulen.

Lassen Sie sich von dieser Wohnung und der Lage begeistern.

Gerne nehme ich mir Zeit für unsere gemeinsame Besichtigung.

Besichtigungen finden exklusiv mit dem Mietinteressenten statt und sind Wochenende möglich.

DANKE

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap