# Top-DG Wohnung - rund 175m<sup>2</sup> in zentraler Lage des ersten Bezirks - mit 360° Terrassenfläche - unbefristet!



Designbeispiel

Objektnummer: 7311/600

Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung - Dachgeschoß

Land: Österreich

PLZ/Ort: 1010 Wien,Innere Stadt

Zustand: Gepflegt
Nutzfläche: 174,83 m²
Gesamtfläche: 174,83 m²

 Zimmer:
 3,50

 Bäder:
 2

 WC:
 2

 Terrassen:
 2

Heizwärmebedarf: 51,90 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: 1,14

 Gesamtmiete
 3.977,77 ∈ 

 Kaltmiete (netto)
 3.250,00 ∈ 

 Kaltmiete
 3.616,15 ∈ 

 Betriebskosten:
 300,76 ∈ 

 USt.:
 361,62 ∈ 

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

# **Ihr Ansprechpartner**

## Mag. Karl Urban

Yellowbird Immobilienmakler GmbH Schwindgasse 11/3 1040 Wien

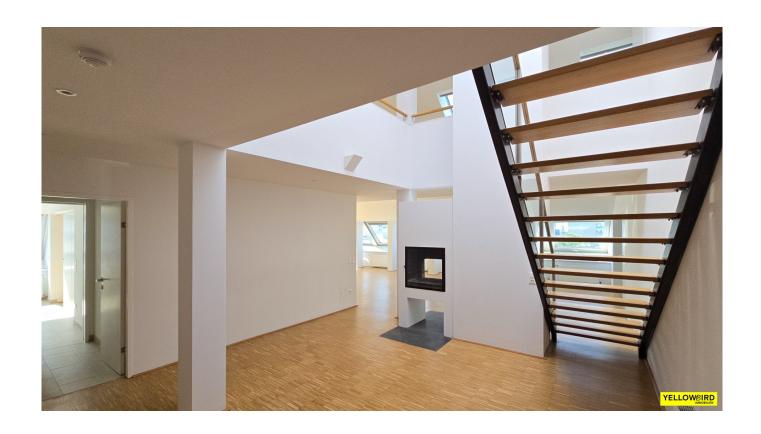
H +436609194843

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

































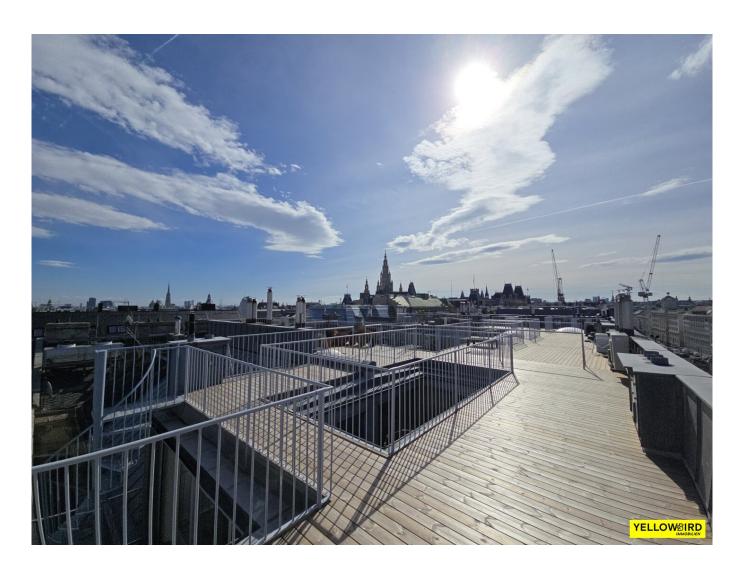








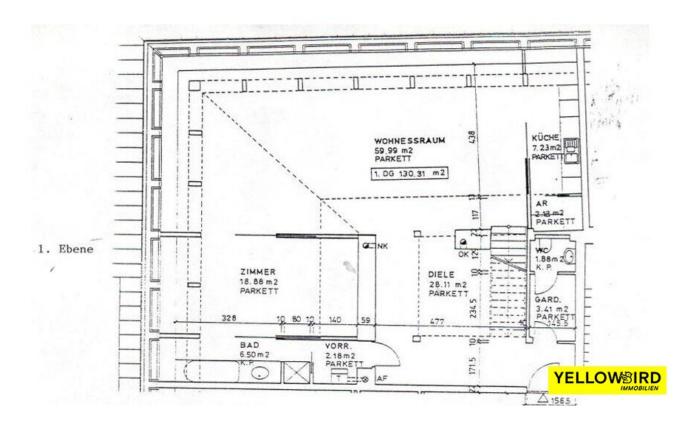


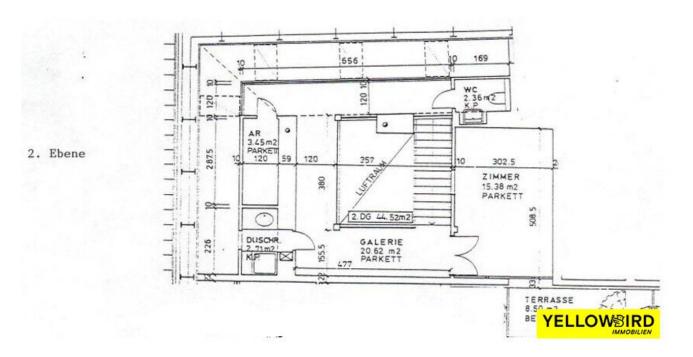


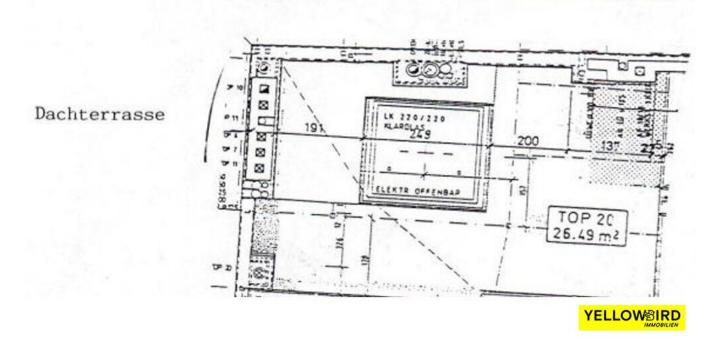












# **Objektbeschreibung**

"Sehr gut ausgestattete DG-Wohnung, in zentraler Lage des ersten Bezirks - unbefristet!"

## **Highlights:**

- sehr großes, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Kamin
- Rundumblick-Terrasse
- solide Ausstattung
- Topanbindung ans öffentliche Verkehrsnetz
- sehr gute Adresse
- unbefristet

#### Eckdaten:

- 174,83 m<sup>2</sup>
- DG
- zentral begehbar Zimmer
- 3 Zimmer
- attraktive Galerie
- 2 Abstellräume
- Einbau-Küche
- Flur
- 2 x Bad
- 2 x WC
- 360° Terrassenflächen rund 26m² + 8,5m²

## Ausstattung:

- Parkettboden
- vollklimatisiert
- Gasetagenheizung
- Klimaanlage
- Küche mit Komplett-Ausstattung
- Lift

HINWEIS: Bei Bedarf ist ein Video - per Download-Link - verfügbar!

#### Kosten:

Hauptmiete € 3.250,00

Betriebskosten € 300,76

Aufzugskosten € 65,39

**Nettomiete €**3.616,15

USt. 10 % € 361,62

**Bruttomiete €** 3.977,77

Kaution: € 12.000,00

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage.

Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

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 <1.000m

#### Kinder & Schulen

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

## **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <1.500m

#### Sonstige

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

#### Verkehr

Bus <500m U-Bahn <500m Straßenbahn <500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap