

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



Objektnummer: 20845

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 m²
Nutzfläche:	51,42 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 81,17 kWh / m² * a
Gesamtmiete	1.199,99 €
Kaltmiete (netto)	969,13 €
Kaltmiete	1.090,90 €
Betriebskosten:	104,62 €
USt.:	109,09 €
Provisionsangabe:	

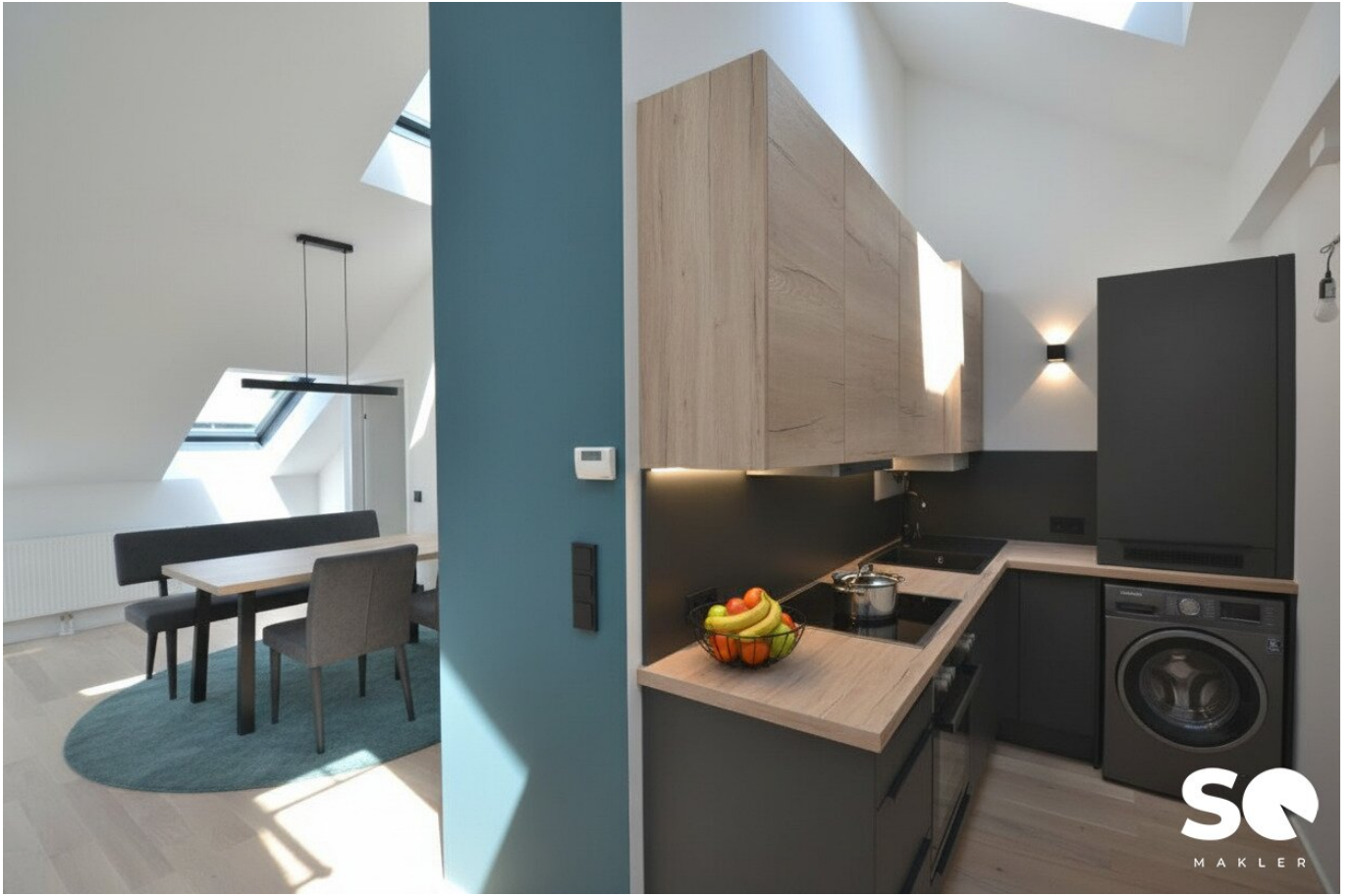
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

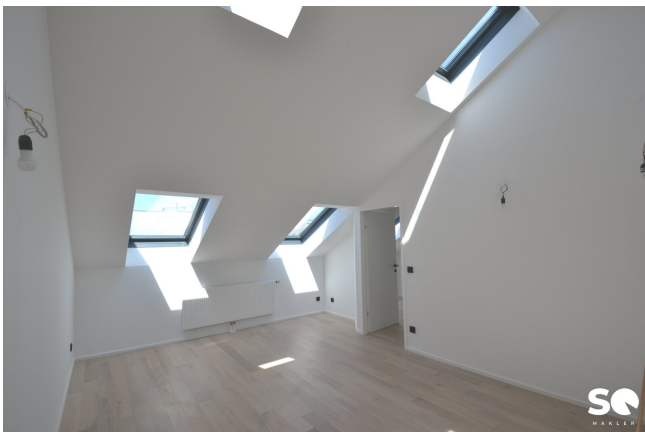
Ihr Ansprechpartner

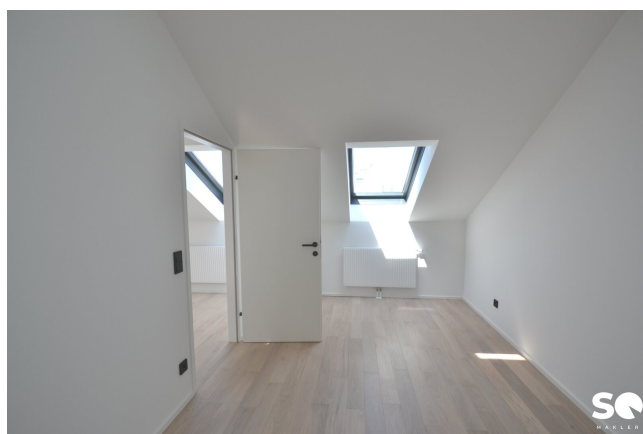


Mag.(FH) Oliver T. Lang

STADTQUARTIER Home GmbH
Börseplatz 1/1/7
1010 Wien











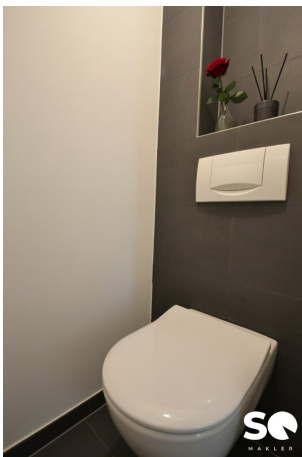
**WIR HABEN
DEN SCHLÜSSEL
ZU IHREM
WOHNLÜCK**

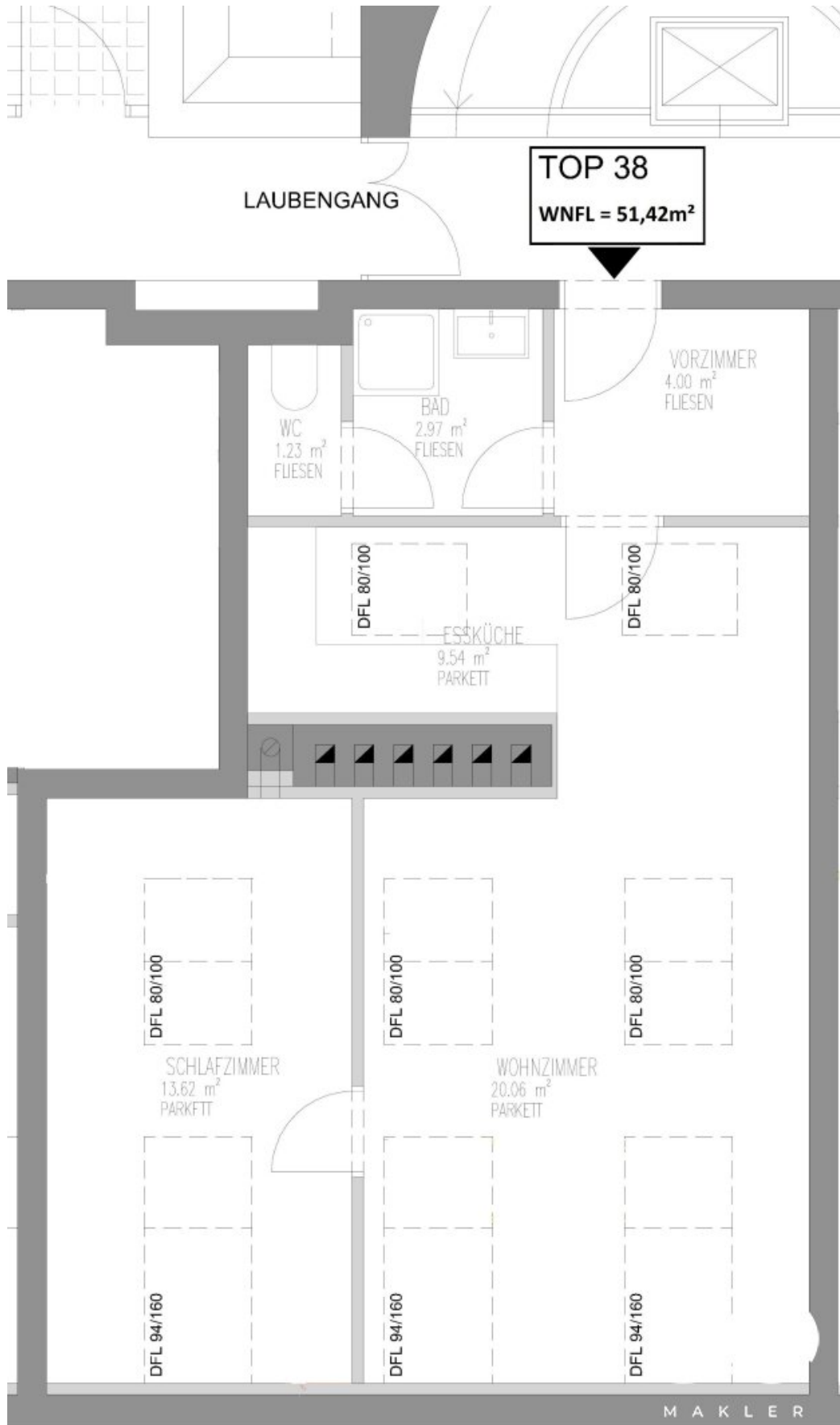
IMMY 2019 GOLD
Makler
STADTQUARTIER Home GmbH

FINANZPHONE.AT
QUALITÄT
MAKLER
2021

SO
MAKLER







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 1.199,99 (inkl. BK und USt.)

Kaution: 3 BMM

Disclaimer:

Einrichtungsgegenstände (bis auf Einbauküche), Beleuchtungen und Wandfarben wurden zur besseren Veranschaulichung durch künstliche Intelligenz gestaged.

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