

Modernes Maisonette-Juwel mit Terrasse im 3. Bezirk – Tischlerküche, 2 Bäder & Klimaanlage



Terrasse

Objektnummer: 6132

Eine Immobilie von ZAKARYAN & PARTNER

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2017
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	73,05 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 139,12 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,40
Gesamtmiete	2.500,00 €
Kaltmiete (netto)	2.283,82 €
Kaltmiete	2.480,35 €
Betriebskosten:	182,09 €
USt.:	19,65 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Artjom Zakaryan

















This is a detailed architectural floor plan of a 4-room apartment. The layout includes a living and dining area (Wohnküche) at the top right, a bathroom (Bad) at the middle right, a bedroom (Zimmer) at the bottom right, and a toilet (WC) at the middle left. A staircase is located on the left side, and a storage area (Vorr.) is at the top left. The plan is annotated with numerous dimensions in meters, including room areas, wall thicknesses, and furniture footprints. Windows are shown on the top and bottom exterior walls.

Room Details and Dimensions:

- Vorr. (Storage):** 6,04 m²
- Wohnküche (Living/Dining Kitchen):** 22,31 m²
- Bad (Bathroom):** 3,84 m²
- Zimmer (Bedroom):** 11,91 m²
- Vorr. (Storage):** 2,79 m²
- WC (Toilet):** 1,91 m²

Other Dimensions:

- Overall width: 5,50 m
- Overall height: 5,14 m
- Staircase width: 0,90 m
- Living area width: 2,19 m
- Living area depth: 4,41 m
- Living area width (lower): 3,01 m
- Living area depth (lower): 1,04⁵ m
- Living area width (lower): 0,80 m
- Living area depth (lower): 1,54 m
- Living area width (lower): 1,3 m
- Living area depth (lower): 1,42 m
- Living area width (lower): 2,22 m
- Living area width (lower): 0,80 m
- Living area width (lower): 2,44 m
- Living area width (lower): 3,42 m
- Living area width (lower): 3,46 m

Erdgeschoss

Wohnfläche: 100,00 m²
 Küche: 10,00 m²
 Bad: 3,38 m²
 Vorr.: 3,96 m²
 Zimmer: 16,91 m²
 Gesamtfläche: 130,85 m²

Dimensions: 1,81, 80, 2,99, 3,02, 5,60, 1,53, 2,60^s, 4,07, 1,69^s, 1,80, 2,15, 1,06, 5,5.

Terrasse D5
8,88m²

Objektbeschreibung

Stilvoll wohnen über den Dächern des 3. Bezirks – diese elegante Maisonettewohnung im Dachgeschoss eines gepflegten Altbaus in der Würtzlerstraße vereint klassischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Mit einer Wohnfläche von ca. **73 m²** und einer sonnigen **Terrasse von ca. 9 m²** bietet sie ein modernes Wohngefühl auf zwei Etagen – perfekt für Paare oder kleine Familien, die Wert auf Komfort, Design und urbane Lebensqualität legen.

Die Wohnung verfügt über **drei Zimmer, zwei Bäder** (ein Badezimmer mit Dusche und WC, ein weiteres Bad mit Dusche und separatem WC), sowie einen großzügigen Wohn-Essbereich mit offener Küche.

Ein besonderes Highlight ist die hochwertige Ausstattung:

- **Voll möbliert** inklusive **Weinkühlschrank** und einer **Tischlerküche** (Wert ca. € 33.000,-)
- **Grill Napoleon** mit direktem Gasanschluss
- **Klimaanlage** in jedem Zimmer
- **Terrasse** mit Stadtblick
- **Fußbodenheizung** (Gastherme)
- **Echtholz-Parkettböden**
- **Lift** bis ins Dachgeschoss
- **Praktische Speisekammer / Abstellraum**

Heiz- und Strom- und Gaskosten werden separat verrechnet.

Heizkosten inkl. Strom und Gas sind derzeit ca. 120 €.

Haustiere sind nicht erwünscht.

Die Wohnung befindet sich in **neuwertigem Zustand** – einziehen und wohlfühlen!

Anbindungen:

- U3-Station **Schlachthausgasse** – ca. 2 Minuten zu Fuß
- Straßenbahnlinien O,18 und 71 sowie Bus 4A in direkter Nähe
- Mit dem Auto erreicht man in ca. 15 Minuten sowohl die **Innenstadt** als auch die **A4 (Schnellstraße Richtung Flughafen)**.
- und an die **A23 (Südosttangente)** ideal für Pendler und Vielfahrer.

Sollten Sie Fragen haben oder eine Besichtigung wünschen, ist Herr Artjom Zakaryan von [ZAKARYAN & PARTNER \(www.zakaryan.at\)](http://www.zakaryan.at) gerne für Sie unter [+43 676 496 3419](tel:+436764963419) oder zp@zakaryan.at auch am Wochenende erreichbar. Das Objekt wurde von uns nicht vermessen, alle Maßangaben beruhen auf Angaben des Eigentümers.

Verbraucherrecht

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 <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m

Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap