

## **Wunderschöne Dachterrassenwohnung (Maisonette)**



**Objektnummer: 5998/583**

**Eine Immobilie von VM Estates GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	78,59 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 69,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,56
<b>Gesamtmiete</b>	1.699,99 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.357,19 €
<b>Kaltmiete</b>	1.545,54 €
<b>Betriebskosten:</b>	161,84 €
<b>USt.:</b>	154,45 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

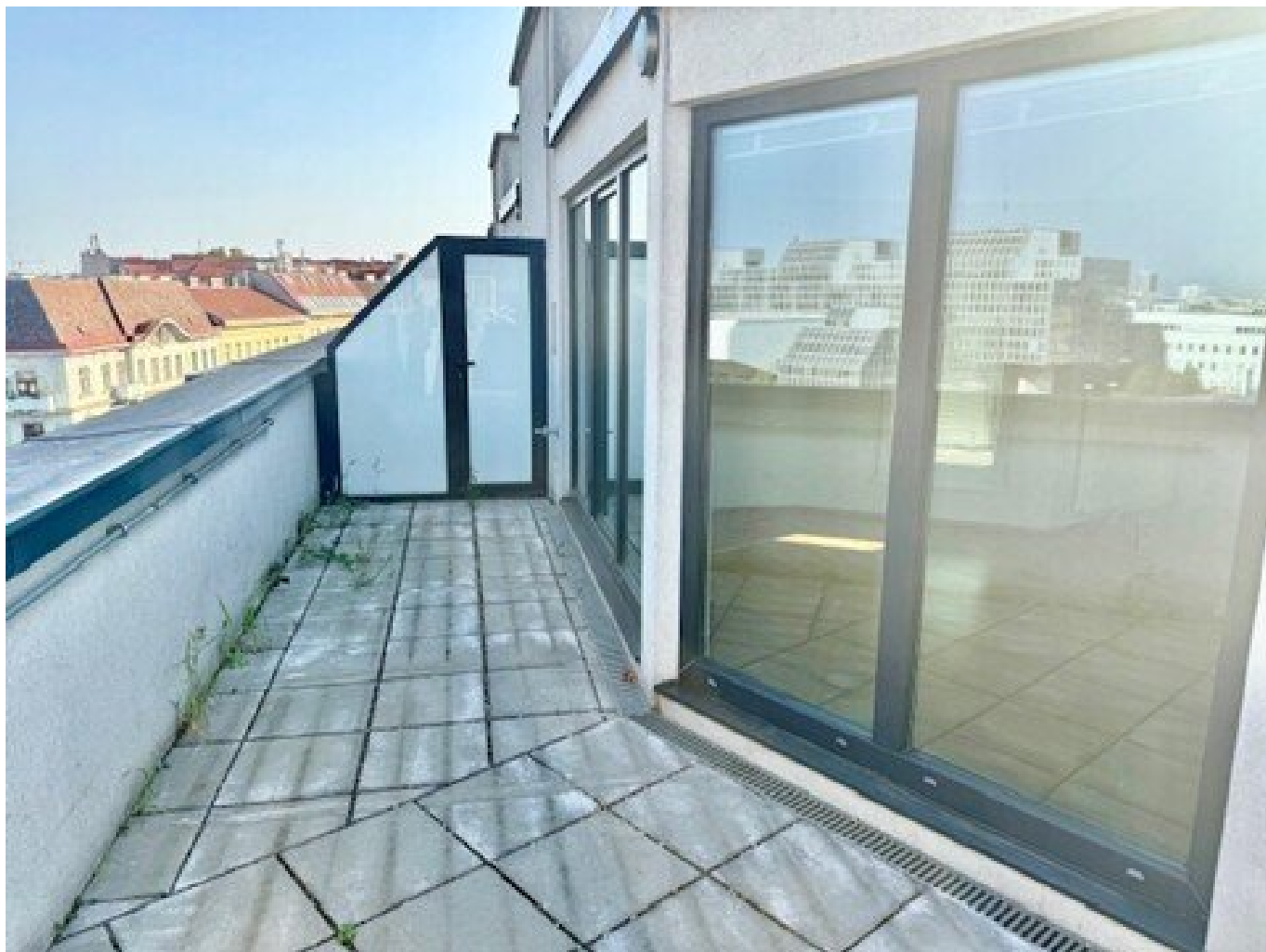
## Ihr Ansprechpartner



**GUDRUN BOGNER**

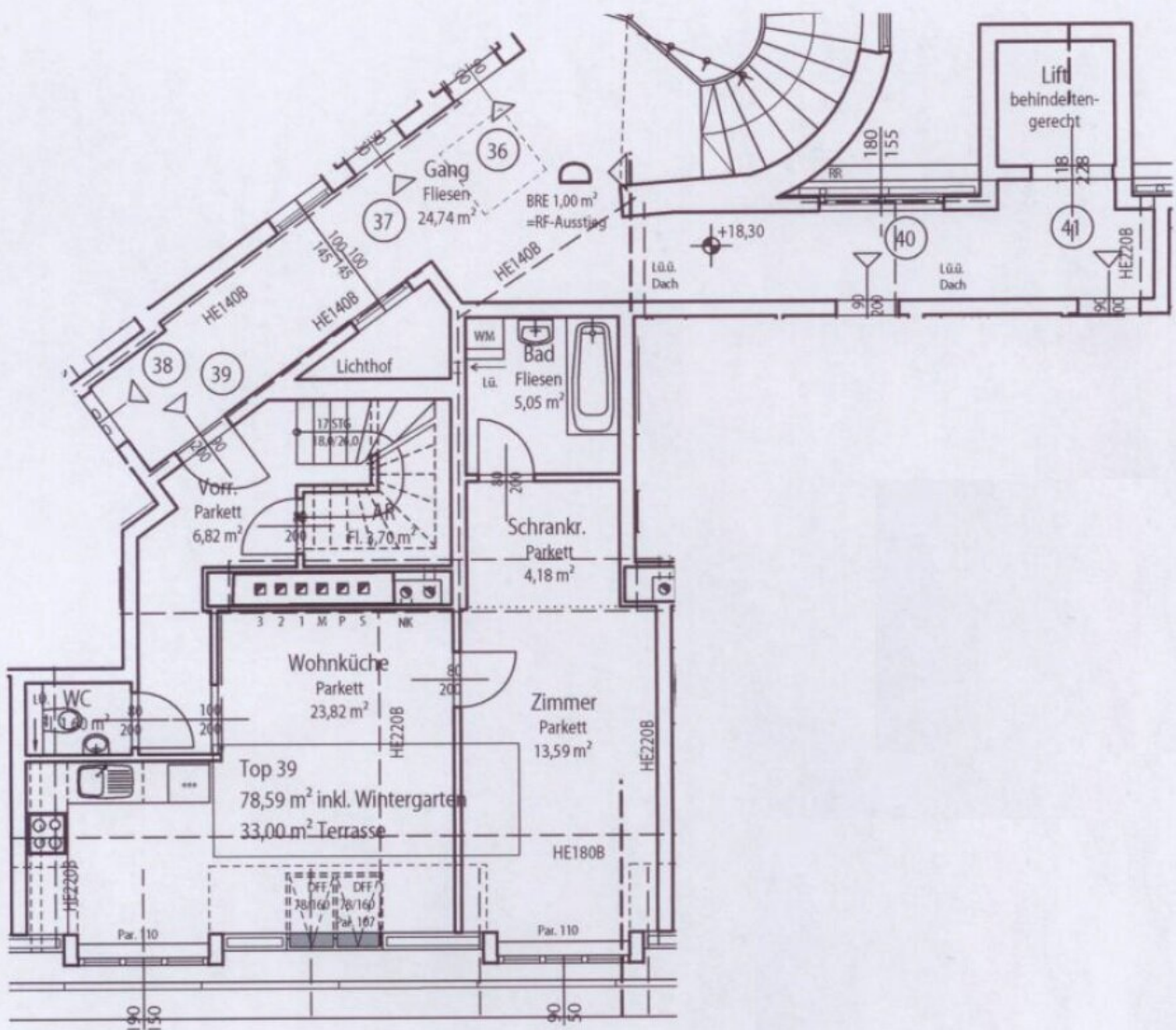
VM Estates GmbH  
Rosenbursenstraße 8/5  
1010 Wien

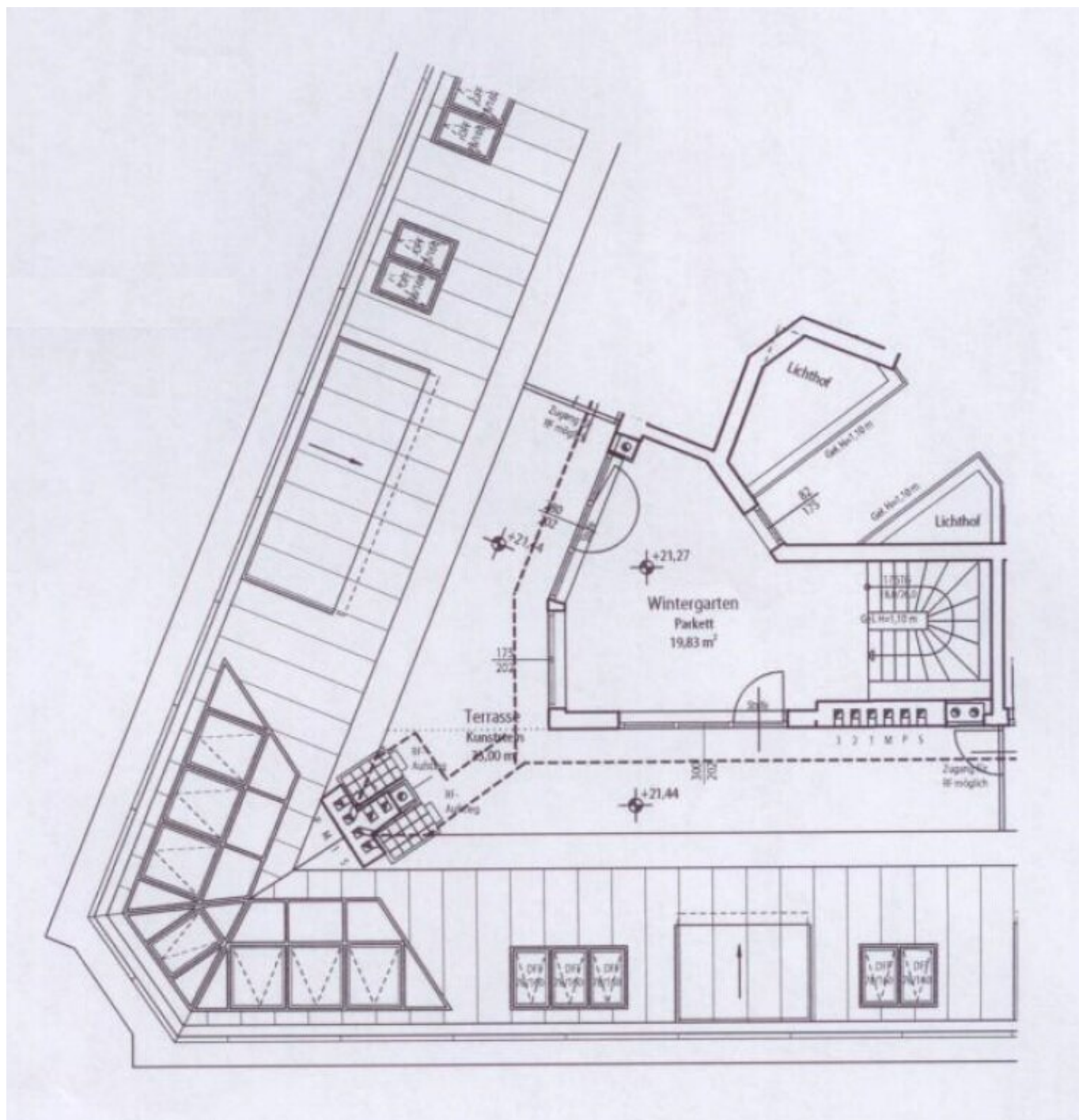
T +43 1 30 84 175











# Objektbeschreibung

Die DG-Maisonettewohnung (Aufzug) liegt in einem eleganten Otto Wagner Haus und verfügt über rund 79 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und einer hofseitigen Terrassenfläche von ca.33m<sup>2</sup>.

## Praktische Raumaufteilung :

### 1 Ebene:

- Vorraum
- Wohnraum mit voll ausgestatteten Einbauküche
- Schlafzimmer und Schrankraum
- Bad mit Badewanne
- separate Toilette
- Abstellraum

ein Stiegenaufgang führt in die

### 2 Ebene:

- Wintergarten ca.20m<sup>2</sup> und großer Terrasse

## Top Ausstattung:

- Parkettböden (Eiche)

- hochwertige Kunststofffenster und Terrassentüren
- Klimageräte jeweils in Wohnküche und Schlafzimmer
- Heizung und Warmwasserbereitung erfolgt über eine Brennwertgastherme mit Schichtenspeicher (extrem energieeffizient)
- Klimageräte (Fabrikat Sharp) sind über eine Infrarotfernbedienung zu steuern

Zusätzlich verfügt das Haus über einen barrierefreien Zugang zum Aufzug über einen Nebeneingang. Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum sowie Müllraum, Keller und Innenhof sind ebenfalls vorhanden.

Alles in Allem eine Traumwohnung die keine Wünsche offen lässt!

### **Top-Lage im 19. Bezirk**

optimale Anbindung und Infrastruktur zu den öffentlichen Verkehrsmitteln :

- in unmittelbarer Nähe befinden sich die U-Bahnlinien U4 und U6 (Station Spittelau)
- die Straßenbahnlinien 1, 37, 38, D und die Autobuslinie 37A

Sowohl in die Innenstadt als auch in der westlich gelegenen Wienerwald als Naherholungsgebiet sind gut zu erreichen.

Auch Kulturliebhaber kommen mit Volksoper und Theater Alsergrund auf ihre Kosten. Die Volksoper bietet zusätzlich noch konzentrierte Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap