

## **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.

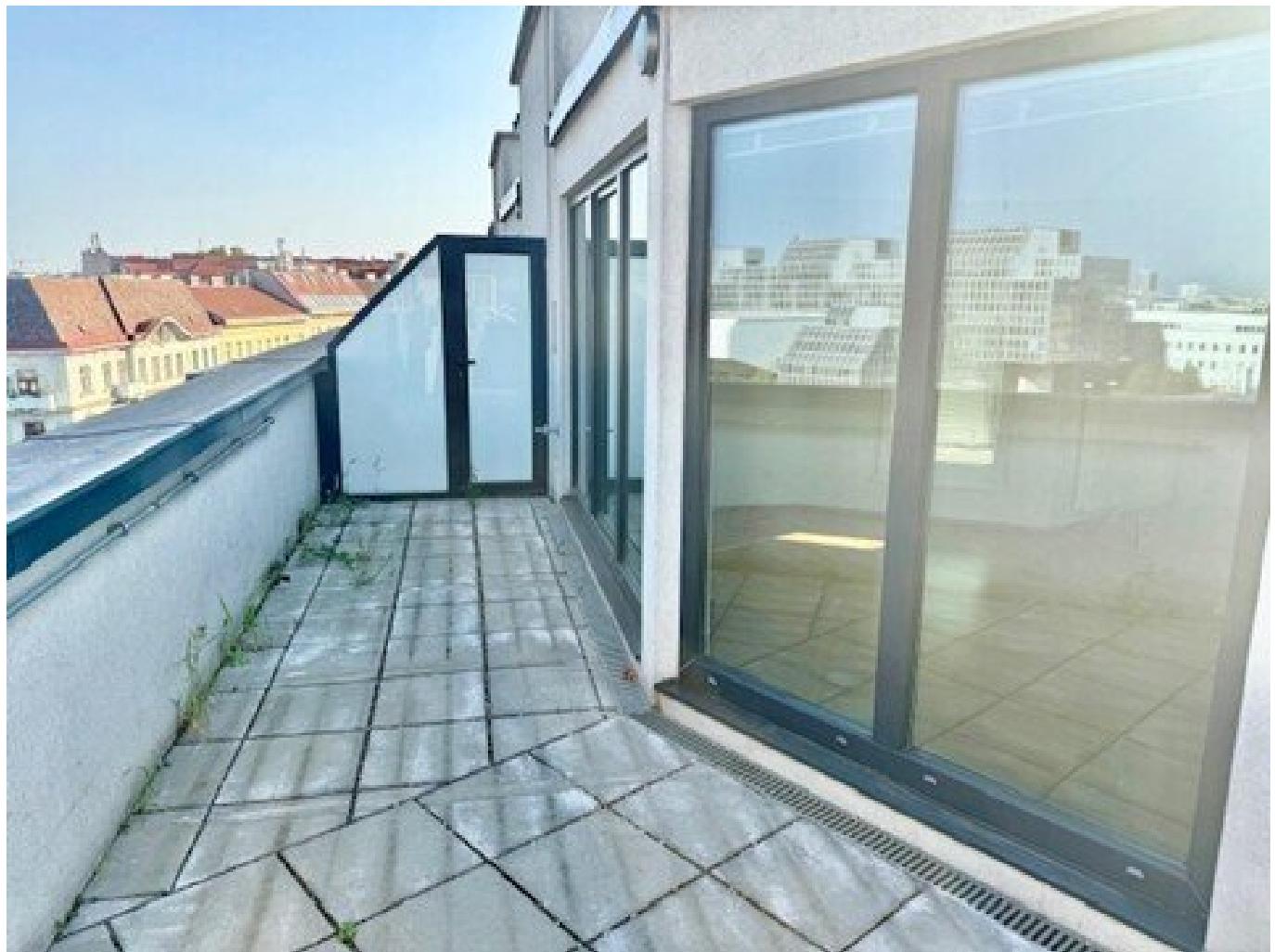
## Ihr Ansprechpartner



### **GUDRUN BOGNER**

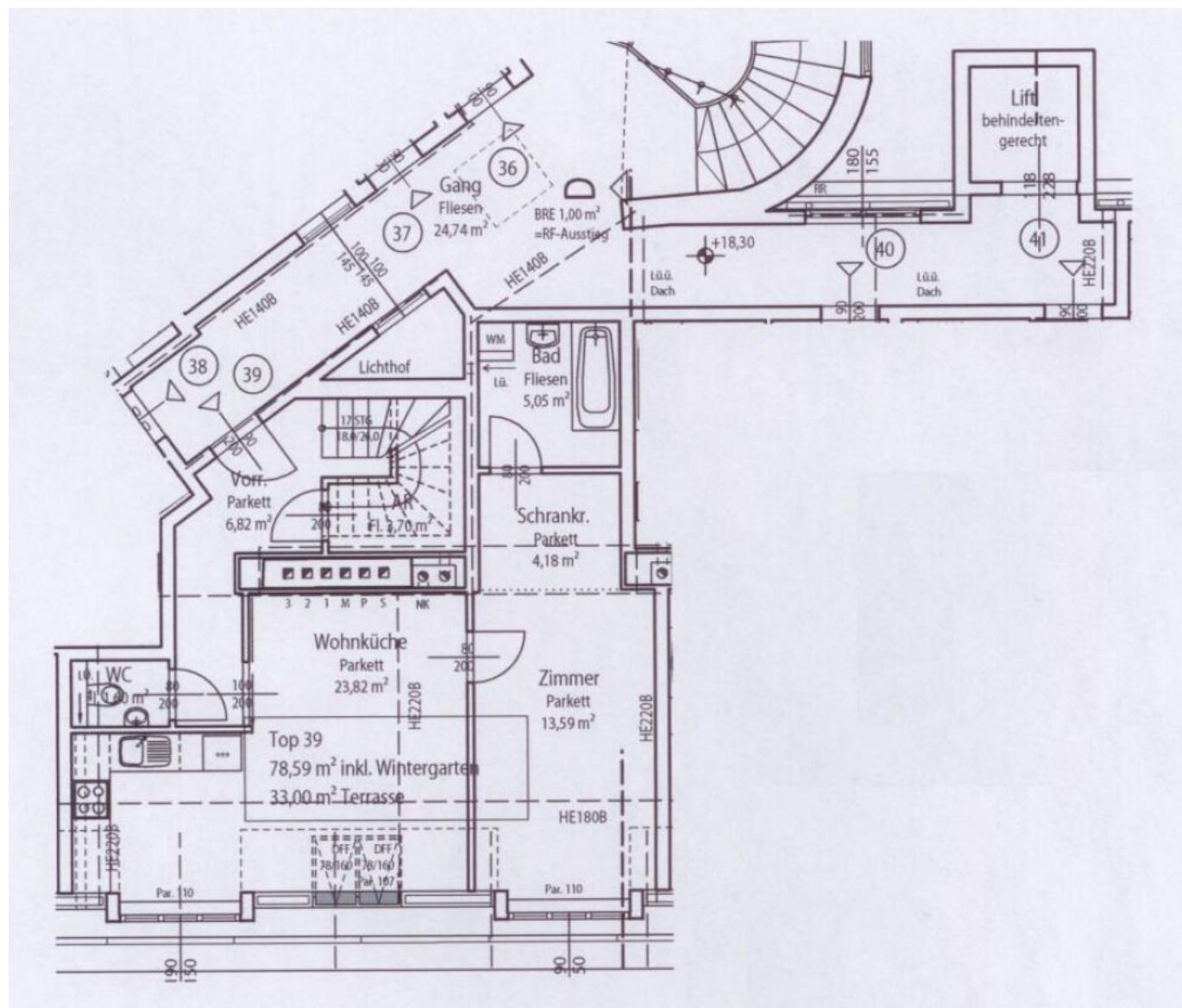
VM Estates GmbH  
Rosenbursenstraße 8/5  
1010 Wien

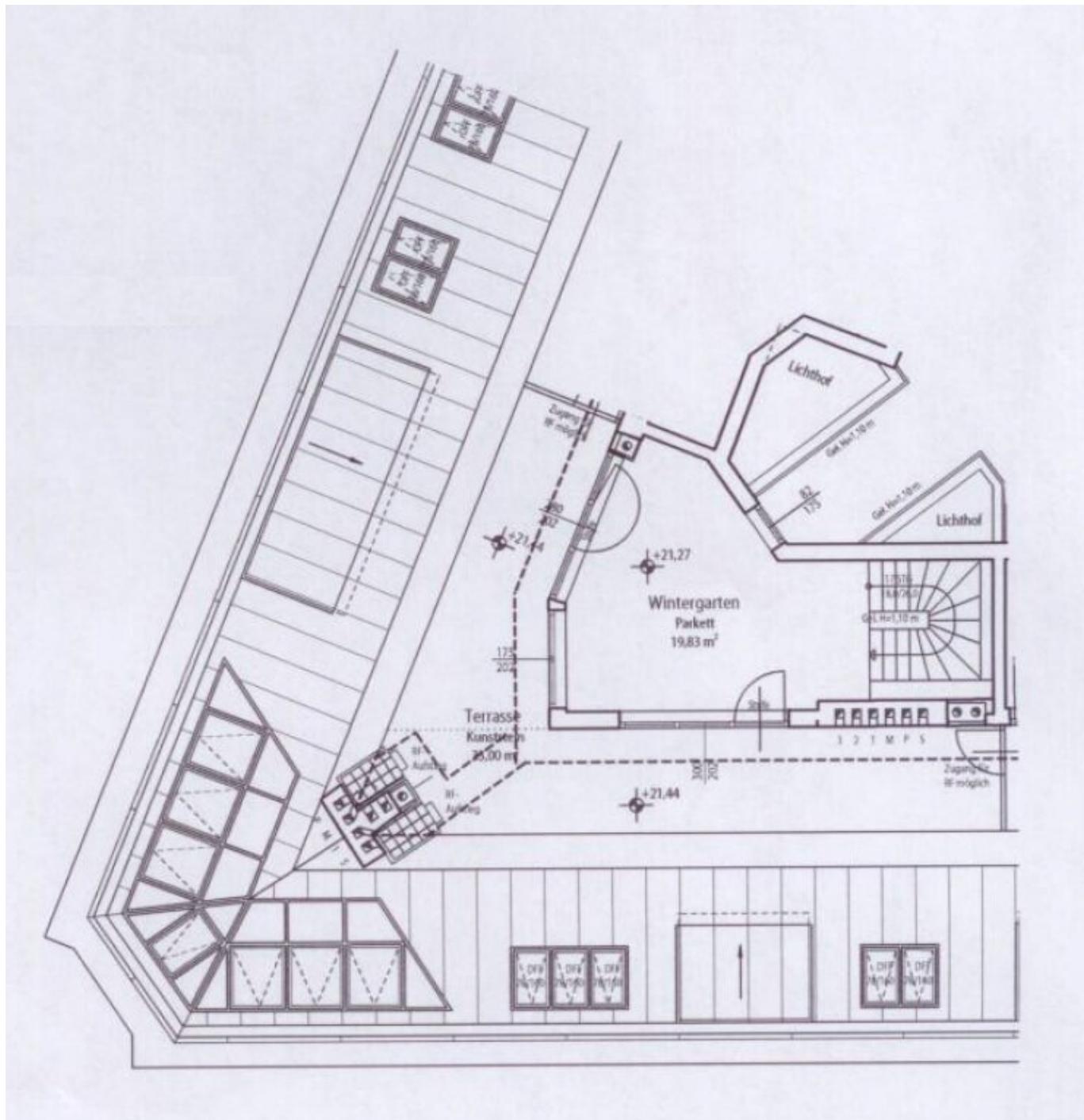
T +43 1 30 84 175











# **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:**

- Parketböden (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 Straßenbahnenlinien 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