

## **Atelierartige Dachgeschoß - Loftwohnung mit Terrasse**



**Objektnummer: 17237**

**Eine Immobilie von engelreal immobilien gmbh**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	89,14 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	89,14 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 97,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.395,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.035,19 €
<b>Kaltmiete</b>	1.268,18 €
<b>Betriebskosten:</b>	209,48 €
<b>USt.:</b>	126,82 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

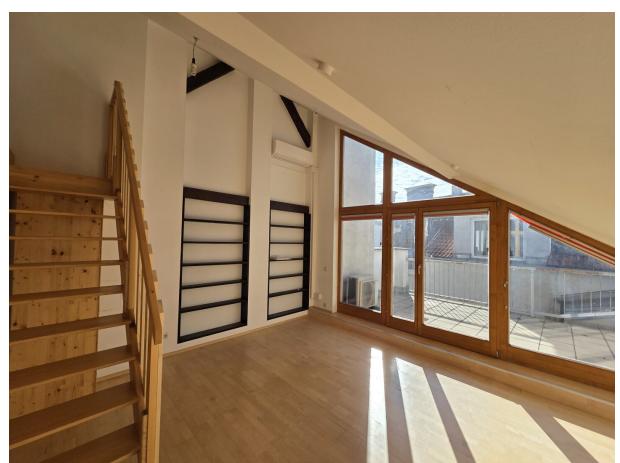
## Ihr Ansprechpartner



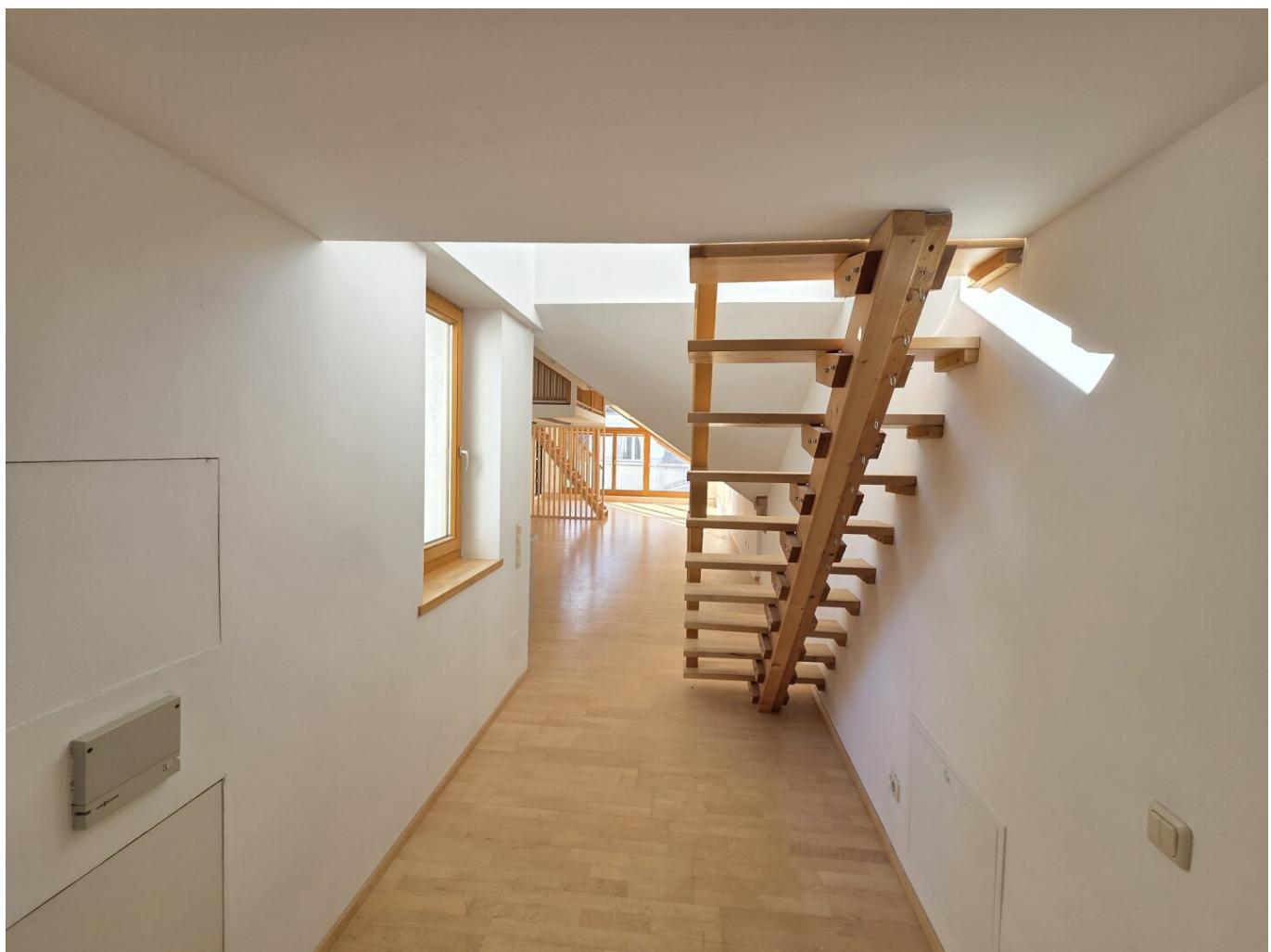
**Peter Köhler**

engelreal immobilien gmbh  
Bierhäuserberggasse 75



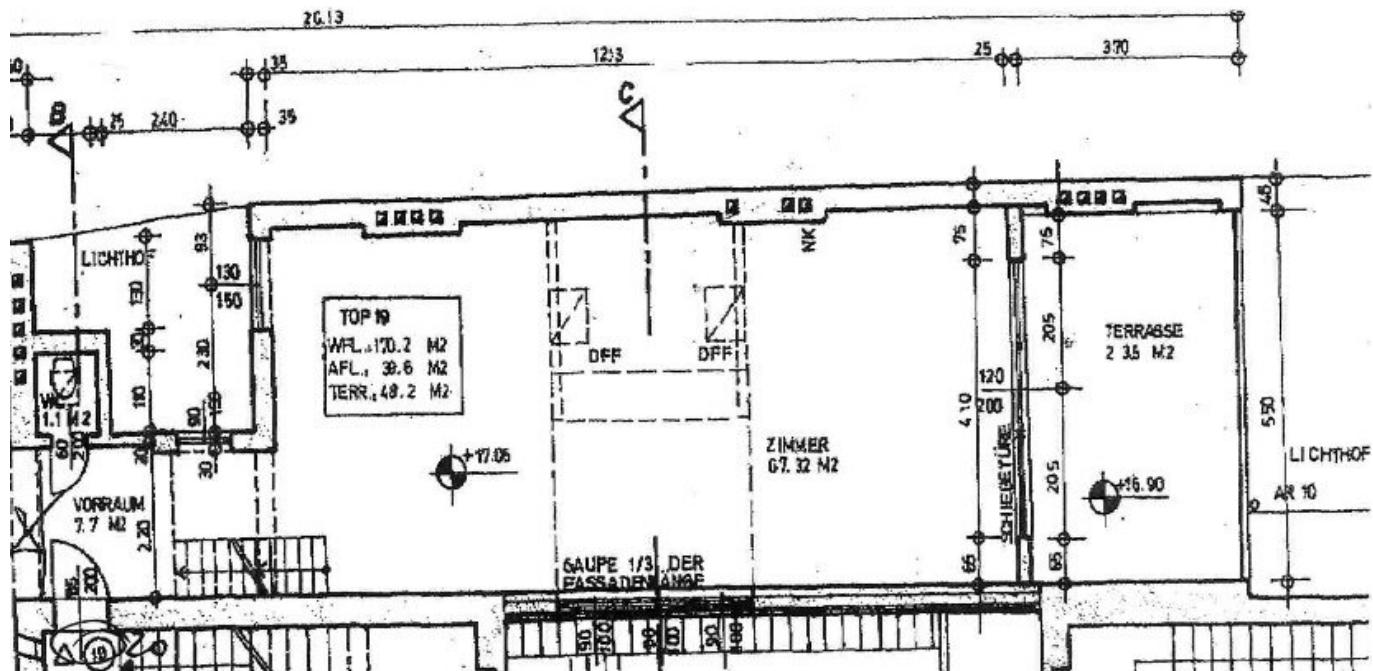




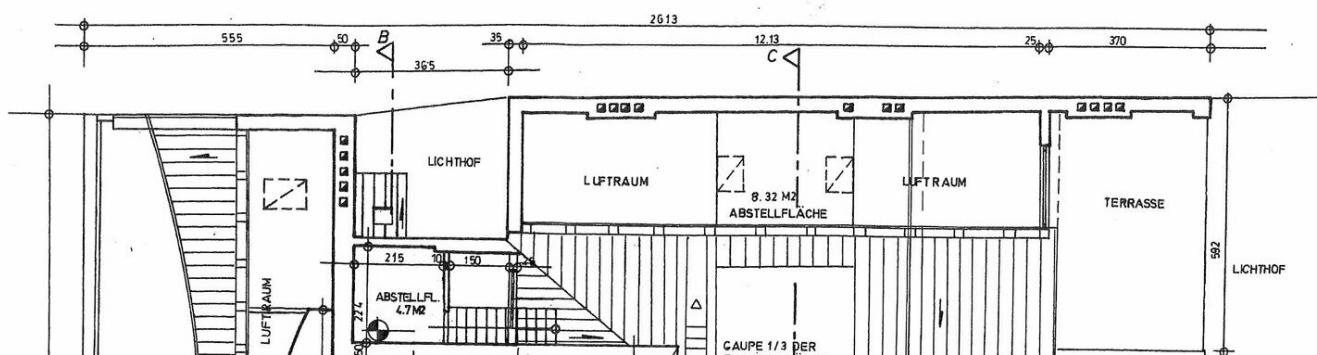








## DACHGESCHOSS OBEN



# **Objektbeschreibung**

## **Atelierartige Wohnung im Dachgeschoss, Schlafnische und Badezimmer über Holztreppe auf Hochebene**

Achtung: offenes Schlafplateau und Badezimmer ohne Tür über eine zweite Stiege erreichbar

### **Wohnung:**

Im Dachgeschoss eines Gründerzeithauses kommt auf dessen hinterer Stiege eine ungewöhnliche Wohnung zur befristeten Vermietung:

die Eckpunkte auf einen Blick:

- Loftartiger Raumwohnung mit integrierter Küche (Herd mit Backrohr, Spüle, Geschirrspülmaschine, Kühl,- Gefrierkombination)
  - die Ausstattung ist folgende: Parkettboden, Fliesen, Klimaanlage
  - auf 2 Hochebenen (Galerien) gibt es folgende Räumlichkeiten: Badezimmer mit Eckbadewanne, Therme, Waschbecken und die Schlafzimmernische mit Kastenverbau
- Badezimmerebne und Schlafgalerie sind über Holzstiegen erreichbar
- samt Galerieflächen verfügt die Wohnung gesamt über ca. 89,14 m<sup>2</sup>.

### **Gebäude:**

es handelt sich um ein schönes und sehr gepflegtes Jahrhundertwendehaus, bestehend aus 2 Häusern. Ein Personenlift (in Stiege/Haus 1) verbindet mittels eines Hochsteges den Liftausstieg zu Haus/Stiege 2. Der Steg ist auf Dachgeschossebene ausgeführt. Zum Erreichen der Wohnung muss man noch einen Halbstock zu Fuß benutzen.

Das Objekt verfügt über einen geräumigen Fahrradabstellraum.

### **Lage:**

Zentral im 7. Bezirk, in der Nähe zur Mariahilfer Straße/Kirchengasse gelegen, ist eine optimale städtische Infrastruktur gegeben.

In nächster Nähe stehen Ihnen ausreichend Einkaufsmöglichkeiten sowie diverse öffentliche Verkehrsmittel (13 A, U3) zur Verfügung.

Für weitere Informationen zu diesem Objekt und/oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie bitte

**Herr Peter Köhler über die Anfragefunktion der gewählten Plattform**

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 <500m  
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

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

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

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

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap