

**Provisionsfrei: Exklusive 110m<sup>2</sup> DG-Wohnung + 37m<sup>2</sup>  
Terrassen in Toplage - 1070 Wien**



**Objektnummer: 7693**

**Eine Immobilie von Sitarz & Partner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 62,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,20
<b>Gesamtmiete</b>	2.349,99 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.824,37 €
<b>Kaltmiete</b>	2.136,45 €
<b>Betriebskosten:</b>	271,54 €
<b>USt.:</b>	213,54 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

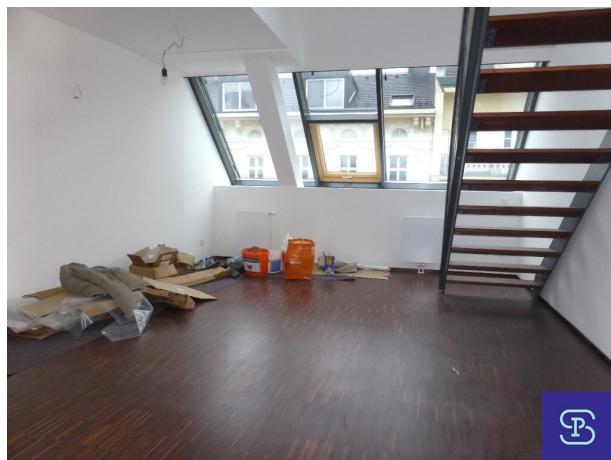
## Ihr Ansprechpartner



**Anna Sitarz**



SP



SP

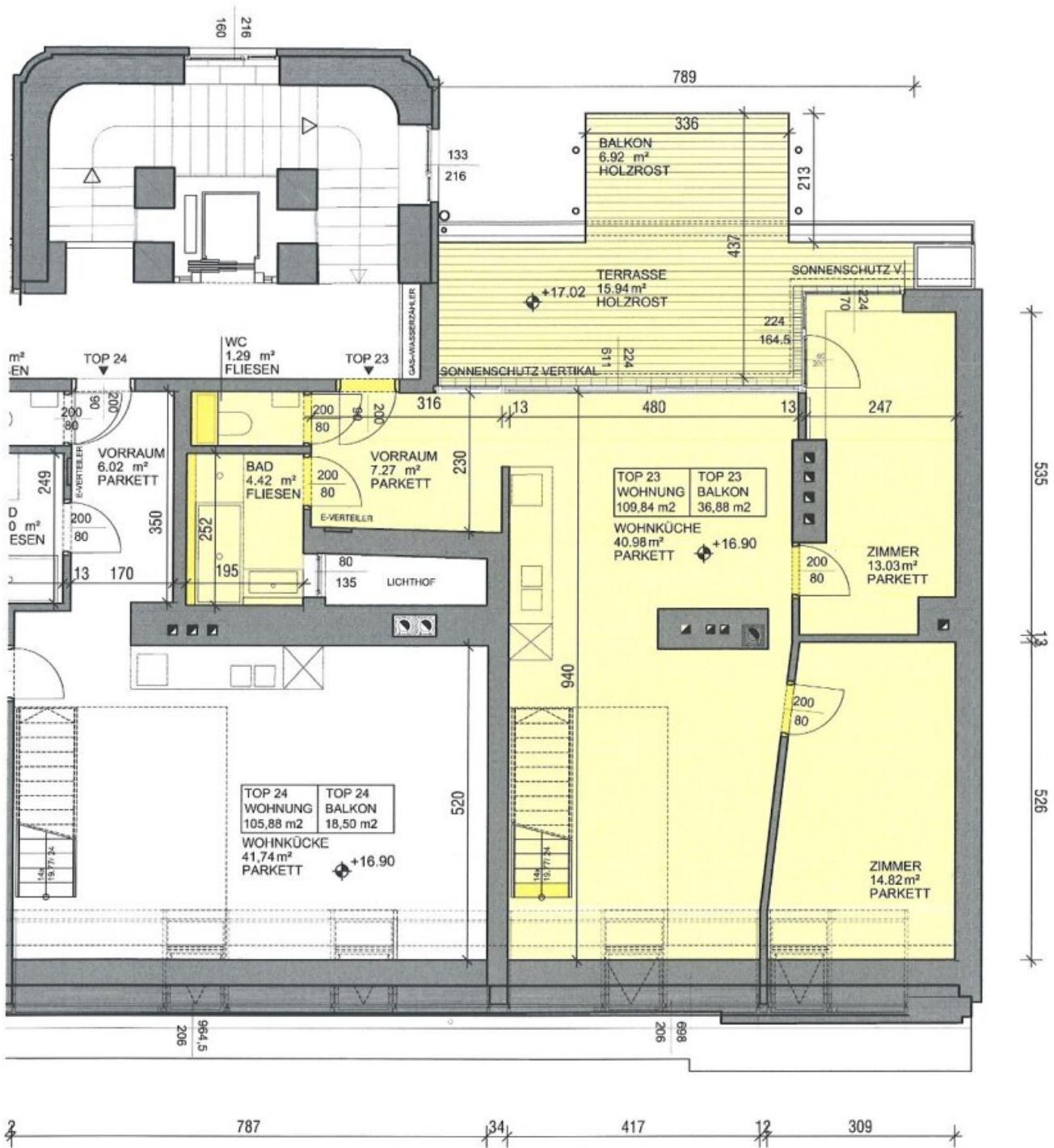


SP





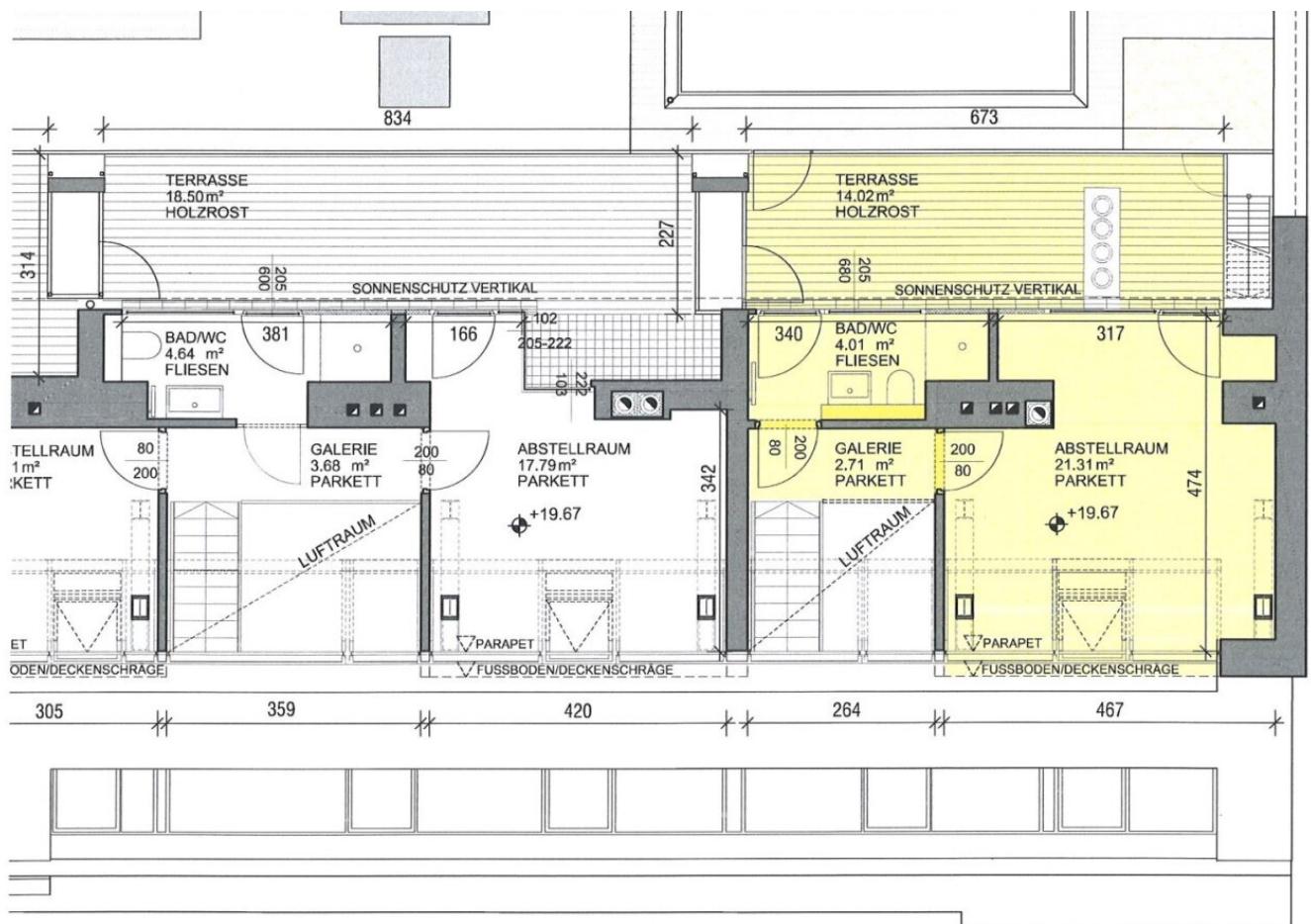




**TOP 23  
WOHNUNG  
109,84 m<sup>2</sup>**

 Nutzfläche (Nfl) = Mietfläche  
 Nebenflächen





TOP 23	TOP 23
WOHNUNG	BALKON
109,84 m <sup>2</sup>	36,88 m <sup>2</sup>

  Nutzfläche (Nfl) = Mietfläche  
  Nebenflächen



# Objektbeschreibung

## Klimatisierte 110m<sup>2</sup> DG-Maisonette + 37m<sup>2</sup> Terrassen und Einbauküche!

Vom Architekten Ende 2015 aufwendig ausgebauten und hochwertig ausgestattete Dachwohnung in einem repräsentativen Altbau-Stilhaus in Toplage. Die Wohnung verfügt über 2 Wohnebenen im DG (mit Lift) und besteht aus 4 Zimmern, davon 3 zentral begehbarer Zimmer, 1 großer Wohn-Essbereich mit offener Küche, 2 Bäder (1x mit WC), Vorraum, 1 separates WC sowie 2 große Terrassen mit 23m<sup>2</sup> und 14m<sup>2</sup>.

**Ausstattung:** Designerküche mit hochwertigen Geräten inkl. Geschirrspüler, dunkle Echtholzparketten, Gasetagenheizung mit Brennwerttherme, Klimaanlage, hochwertige Badezimmerausstattung mit Wanne und Dusche, Fenster mit Mehrfachverglasung und Sonnenschutz, Lift, Telekabel- und Internet-Vorbereitung, Sprechanlage, Fahrradraum,.

Schöne, moderne Wohnung mit besonderem Flair, im besten Teil der Neubaugasse, in unmittelbarer Nähe zur Mariahilfer Straße. Hervorragende Infrastruktur mit allen Einkaufsmöglichkeiten, zahlreichen Lokalen und bester öffentlicher Verkehrsanbindung. Die Wohnung wird vor der Neuvermietung nochmals adaptiert und aufgefrischt!

Die Wohnung wird ab 15.2.2026 in befristeter Hauptmiete (5Jahre+) vermietet.

**Gesamtmiere inkl. Bk, Lift, Fensterreinigung und 10% USt. € 2.350,-**

(HMZ € 1.824,37 + Bk € 271,54 + Lift € 39,54 + 10% USt. € 213, 50 + Manip.€ 1,-)

Kaution € 7.050,-

**KONTAKT: Frau Anna Sitarz [0664 403 83 83](tel:06644038383)**

**Email: [as@sitarz.at](mailto:as@sitarz.at)**

**Besuchen Sie für unsere weiteren Angebote bitte auch unsere  
Homepage: [www.sitarz.at](http://www.sitarz.at)**

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaiklers – 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 <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