

**Provisionsfrei: Exklusive 110m² DG-Wohnung + 37m²
Terrassen in Toplage - 1070 Wien**



Objektnummer: 7693

Eine Immobilie von Sitarz & Partner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

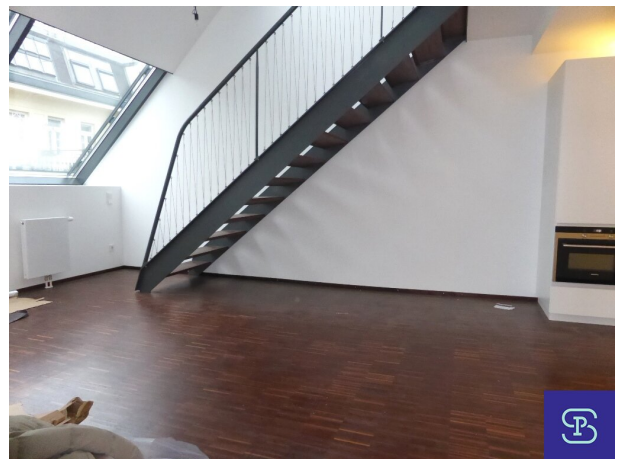
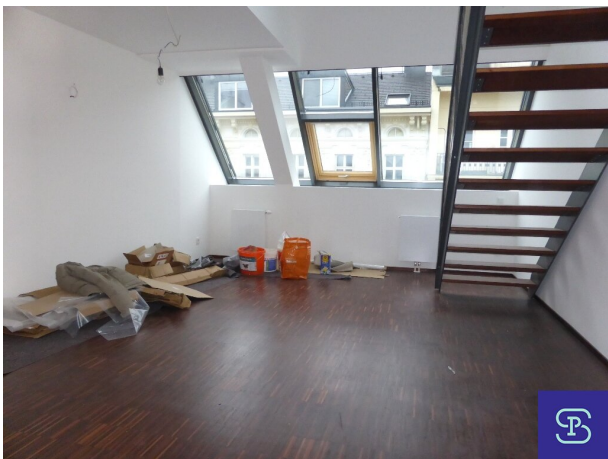
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	2015
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	110,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 62,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,20
Gesamtmiete	2.349,99 €
Kaltmiete (netto)	1.824,37 €
Kaltmiete	2.136,45 €
Betriebskosten:	271,54 €
USt.:	213,54 €
Provisionsangabe:	

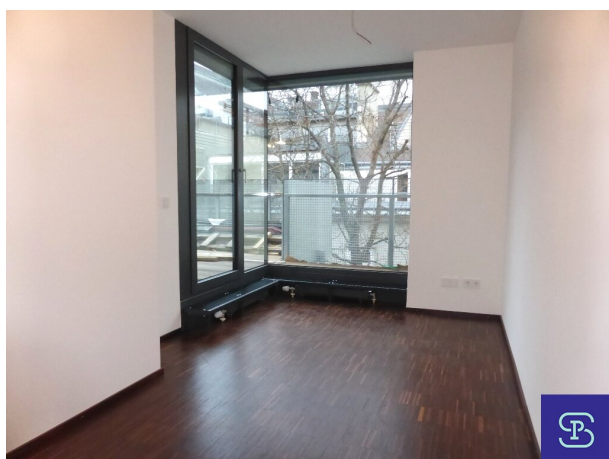
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Anna Sitarz

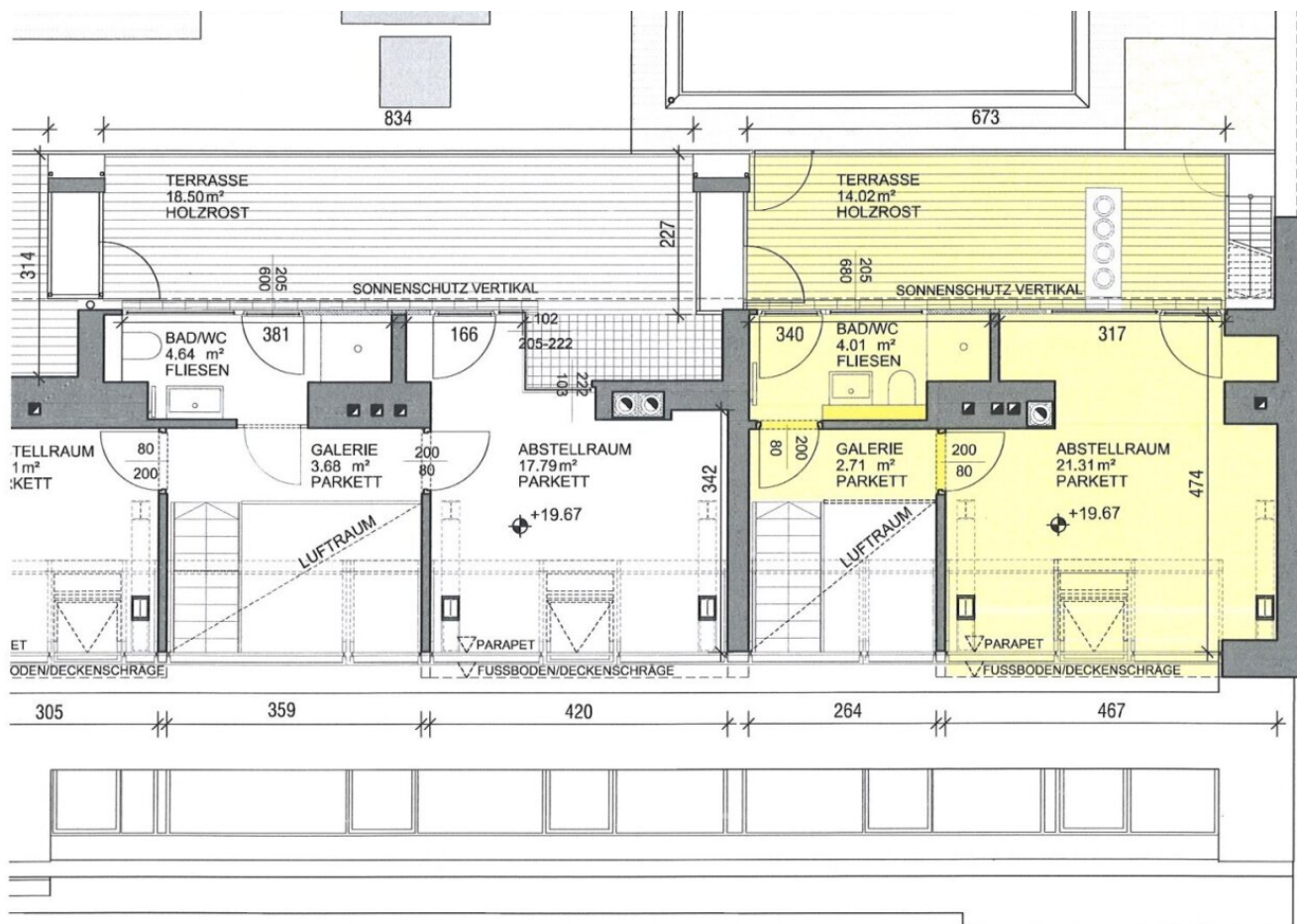












TOP 23 WOHNUNG	TOP 23 BALKON
109,84 m2	36,88 m2

Nutzfläche (Nfl) = Mietfläche
 Nebenflächen



Objektbeschreibung

Klimatisierte 110m² DG-Maisonette + 37m² Terrassen und Einbauküche!

Vom Architekten Ende 2015 aufwendig ausgebaute 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 begehbare Zimmer, 1 großer Wohn-Essbereich mit offener Küche, 2 Bäder (1x mit WC), Vorraum, 1 separates WC sowie 2 große Terrassen mit 23m² und 14m²,.

Ausstattung: Designerküche mit hochwertigen Geräten inkl. Geschirrspüler, dunkle Echtholzparketten, Gasetagenheizung mit Brennwerttherme, Klimaanlage, hochwertige Badezimmersausstattung 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.

Gesamtmiete 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

Besuchen Sie für unsere weiteren Angebote bitte auch unsere

Homepage: www.sitarz.at

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 <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