

## **Tolle 2 Zimmer DG-Wohnung in Ruhelage inkl. Nutzung Gemeinschaftsterrasse**



Praktische Küche

**Objektnummer: 7603/463**  
**Eine Immobilie von IC-Makler**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Löwenherzgasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien, Landstraße
Baujahr:	2004
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,70 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 103,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,19
Gesamtmiete	1.242,44 €
Kaltmiete (netto)	900,00 €
Kaltmiete	1.129,49 €
Betriebskosten:	202,09 €
USt.:	112,95 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Birgit Amberger-Horak**

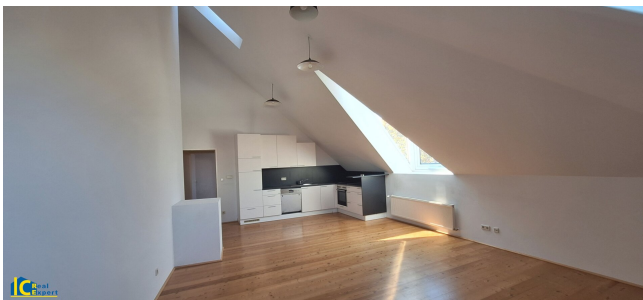
IC-Makler

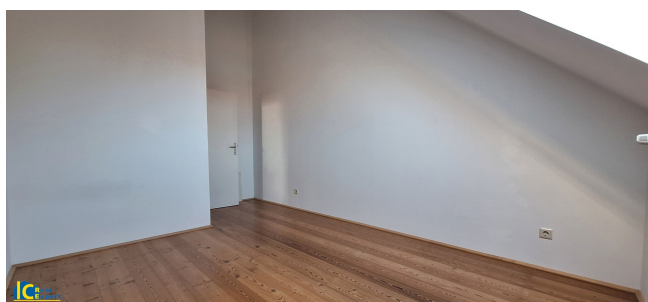
Dominikanerbastei 21 / 35  
1010 Wien

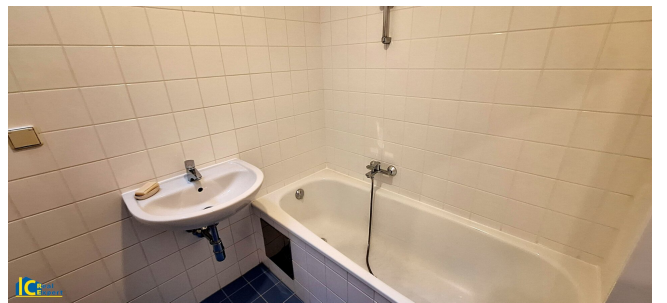
H +43 676/884 90 902

Gerne stehe ich Ihnen für weitere  
Verfügung.

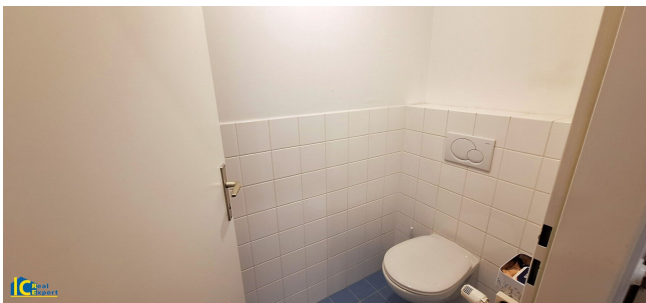
ichtigungstermin zur









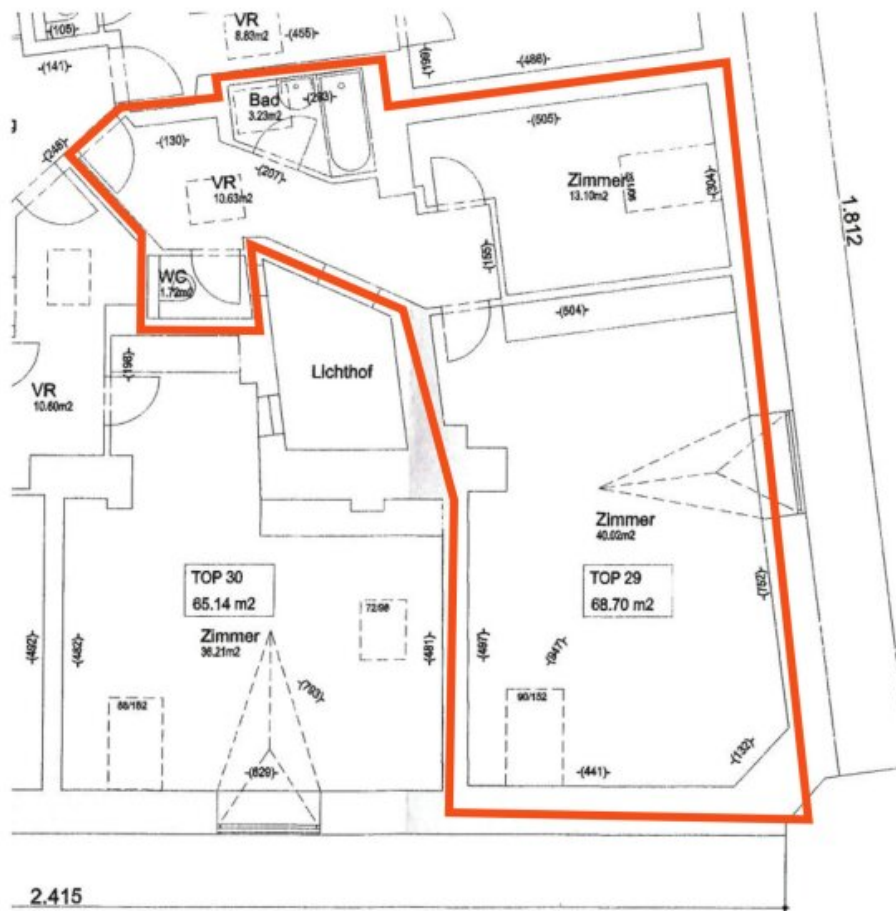












## Objektbeschreibung

**Wunderschöne Ruheoase über den Dächern des 3. Bezirks**

**Perfekt aufgeteilte 2 Zimmer, ca. 62.45m<sup>2</sup> große DG Wohnung gelangt für 4 Jahre zur Vermietung.**

Sie ist **optimal geschnitten**, wirkt sehr **hell, luftig** durch **Raumhöhen bis 5,14m** und ist **zentral begehbar**.

Ein sehr großer **nach Osten orientierter Wohn-Essbereich** mit **architektonisch interessanter Fensterlösung** überzeugt durch sein **großzügiges Raumgefühl**.

Eine **funktionelle Küche** ausgestattet mit allen notwendigen Geräten (Kühl-Gefrier-Kombination, Herd, Backrohr, Geschirrspüler) ermöglicht **sofortiges Einziehen**.

Das **ideal geschnittene**, nach Norden orientiertes **Schlafzimmer** schenkt Ruhe und Behaglichkeit. Teilweise ist innenliegender Sonnenschutz an den Fenstern angebracht.

Ein **Tageslichtbad** ausgestattet mit **Wannenbad, Waschbecken** und dem **Waschmaschinenanschluss lädt ein zum Träumen**.

Als **Allgemeinbereiche** stehen dem Mieter **Fahrradabstellmöglichkeiten im Hof**, eine **Waschküche im Keller**, sowie eine **ca. 20m<sup>2</sup> große Gemeinschaftsdachterrasse auf DG 2** zur Verfügung.

Der Wohnung ist ein kleines ca. 2m<sup>2</sup> großes Kellerabteil zugeordnet.

**Ich freue mich über Anfragen samt kurzer Info zur Berufstätigkeit, bzw. freigegebene Mieterprofile**

**DANKE**

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <250m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.250m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap