

## **Moderne DG-Wohnung mit Galerie und zwei Terrassen**



**Objektnummer: 1990/73**

**Eine Immobilie von Vienna Housing Service**

## Zahlen, Daten, Fakten

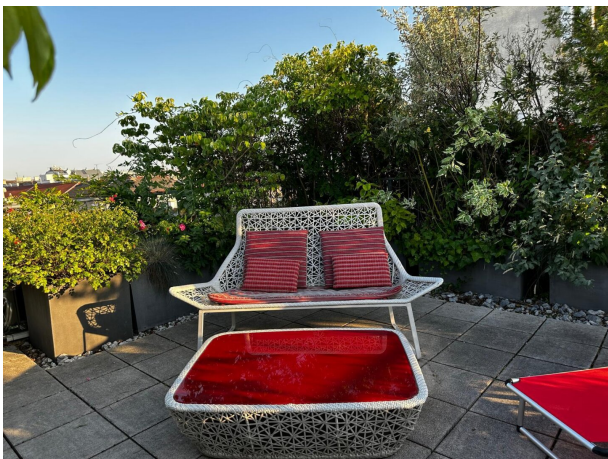
Adresse	Sandwirtgasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	2004
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	106,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Gesamtmiete	2.190,00 €
Kaltmiete (netto)	1.949,05 €
Kaltmiete	2.168,09 €
Betriebskosten:	189,37 €
USt.:	21,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



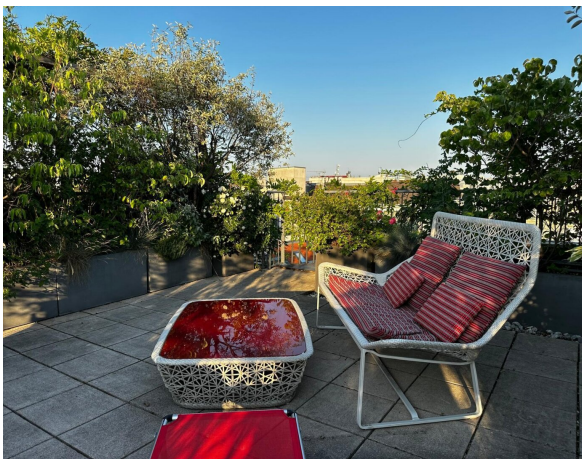




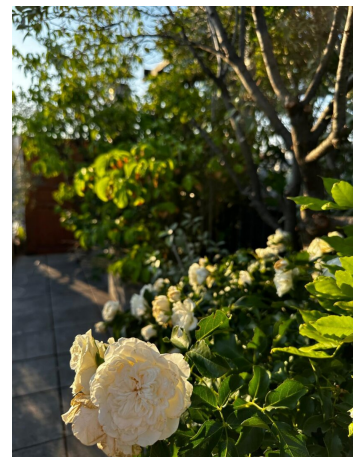




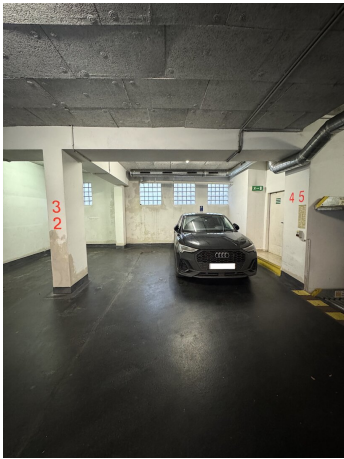




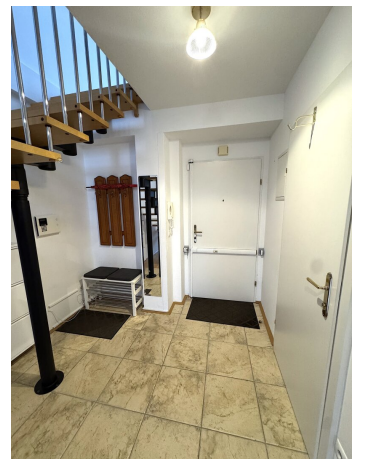










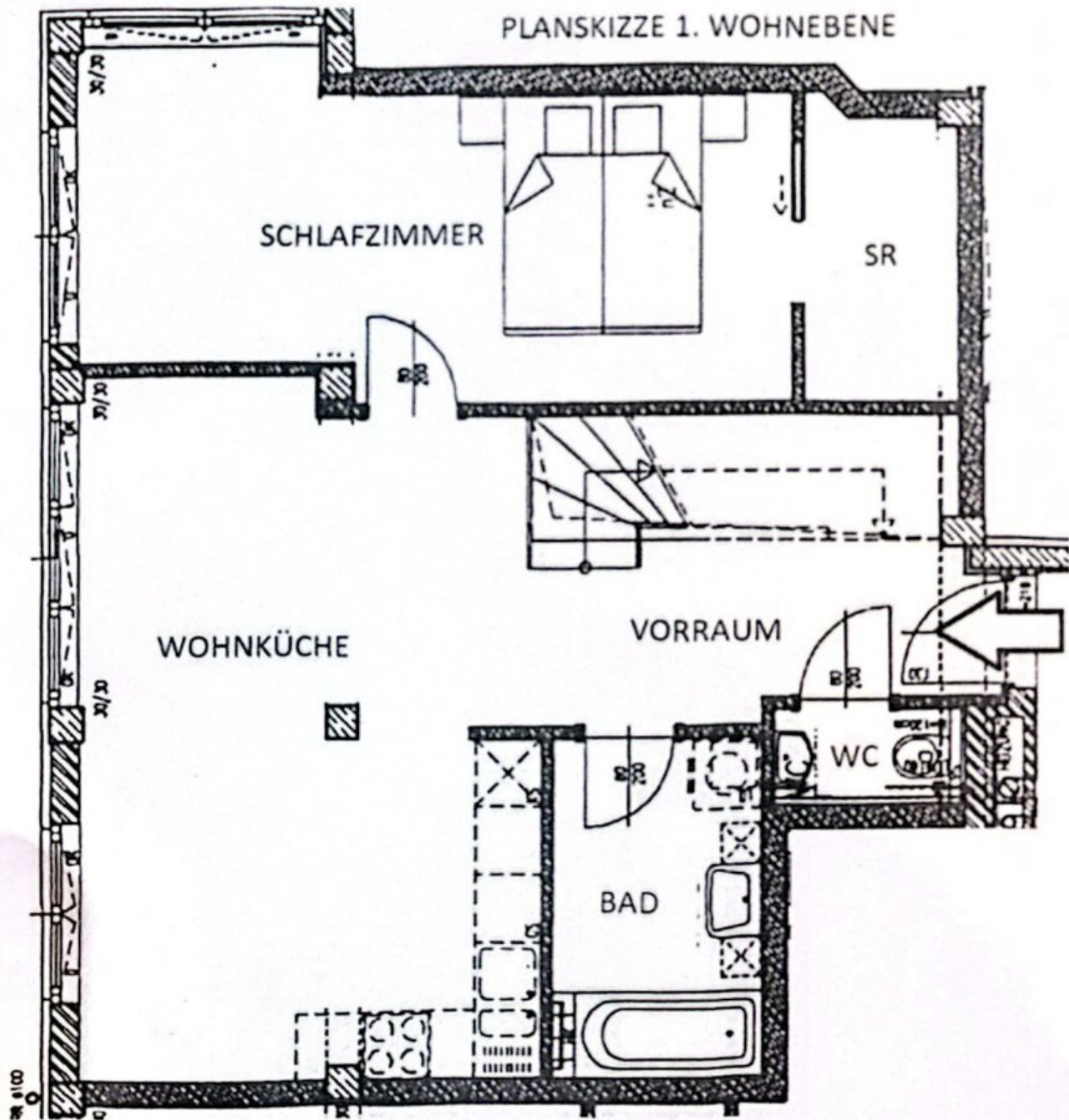




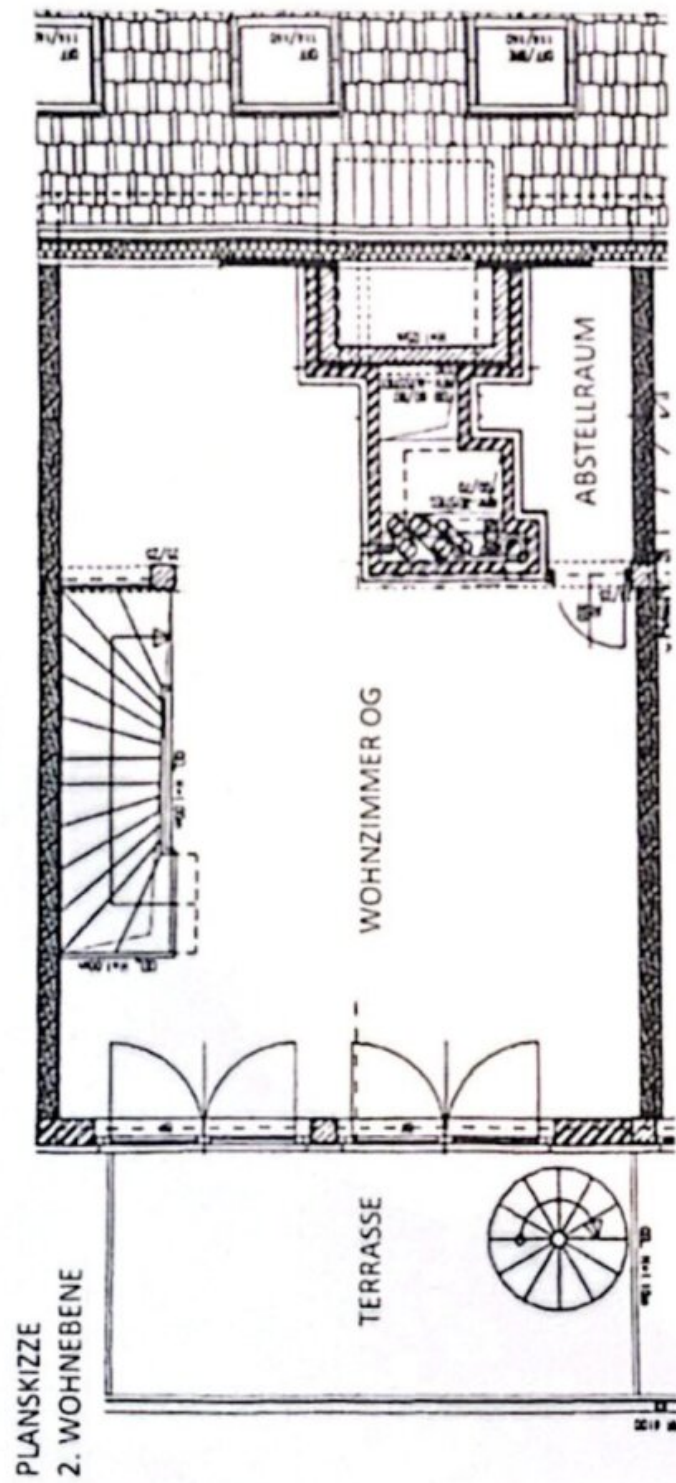


Grundriss 1. Wohnebene

## 1060 Wien, Sandwirtgasse 3

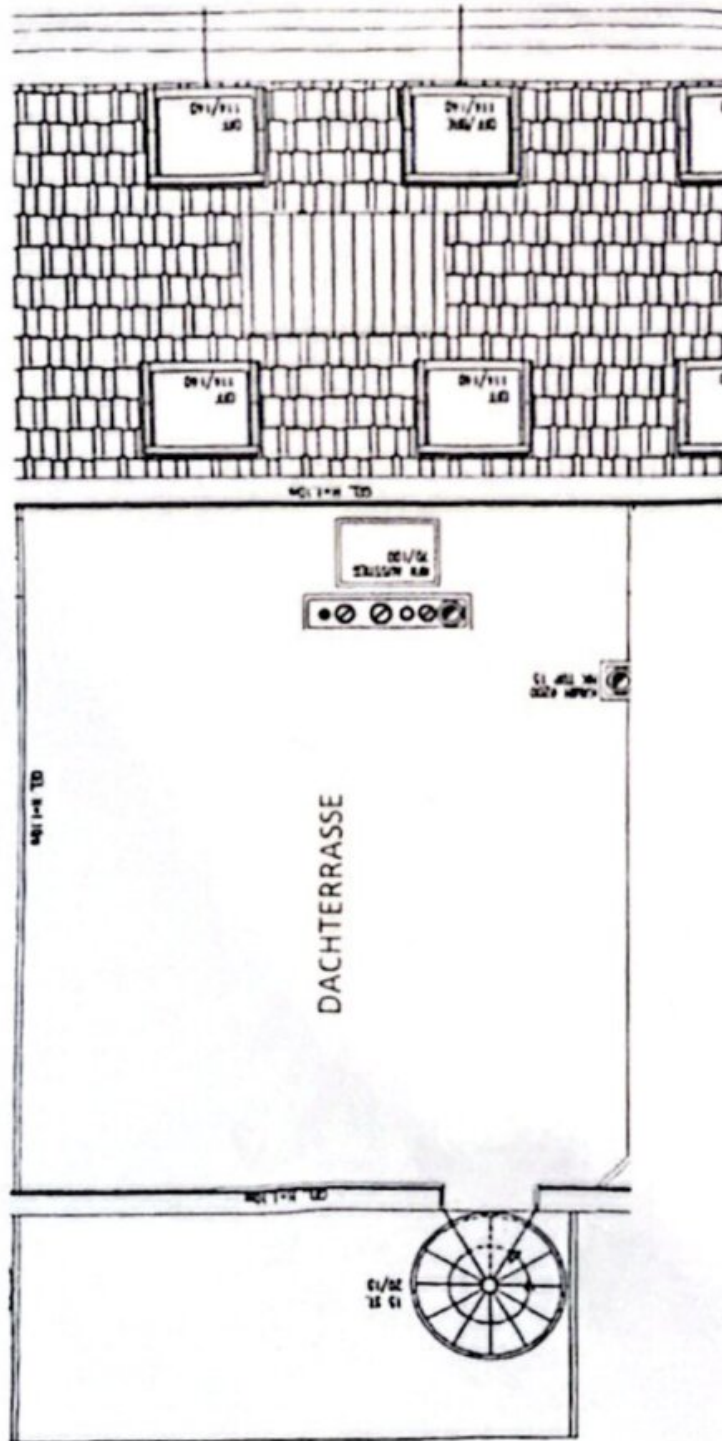


## Grundriss 2. Wohnebene





# Grundriss Dachterrasse



# Objektbeschreibung

## Zwei Terrassen und Blick über Wien

An English description can be found further below.

Diese sehr ruhige Dachgeschosswohnung befindet sich in der **Sandwirtgasse, in unmittelbarer Nähe zur U4 Pilgramgasse**. Die Wohnung liegt in einem im Jahr 2004 errichteten Dachgeschoss und verfügt über eine Wohnfläche von rund 106 m<sup>2</sup>. Sie bietet **drei Zimmer sowie zwei Terrassen** und überzeugt durch einen großzügigen Grundriss und eine sehr gute Ausstattung.

Der Wohnraum erstreckt sich über mehrere Ebenen und umfasst einen hellen Wohn und Essbereich mit voll ausgestatteter Küche, ein Schlafzimmer mit angrenzendem Schrankraum, ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer auf der Galerieebene, ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates WC. Von der Galerie gelangt man auf eine rund 12 m<sup>2</sup> große Terrasse. Über eine Spindeltreppe erreicht man die rund **42 m<sup>2</sup> große Dachterrasse** mit schönem Blick über Wien. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme. Klimaanlage und elektrische Jalousien sind vorhanden. Ein Parkplatz in der hauseigenen Garage ist optional verfügbar, die monatlichen Mehrkosten betragen 120 euro.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe für eine Besichtigung jederzeit gerne zur Verfügung.

---

## English

## Two Terraces and Open Views over Vienna

**The Vienna International Centre can be reached by public transport in about 22 minutes.**

This very quiet attic apartment is located in Sandwirtgasse, just a short walk from the U4 Pilgramgasse underground station. The apartment is part of an attic extension completed in 2004 and offers approximately 106 m<sup>2</sup> of living space. It features three rooms, two terraces and a spacious, well designed layout with a high standard of finish.

The apartment is arranged over several levels and includes a bright open plan living and dining area with a fully equipped kitchen, a bedroom with an adjoining walk in wardrobe, a flexible additional room on the gallery level, a bathroom with bathtub and a separate toilet. From the gallery you step out onto a terrace of around 12 m<sup>2</sup>. A spiral staircase leads up to the large roof terrace of approximately 42 m<sup>2</sup>, offering great views over the city of Vienna. The apartment is heated via district heating and is equipped with air conditioning and electric blinds. A parking space in the building's garage is available on request for an additional 120



euro per month.

I look forward to your enquiry and would be happy to arrange a viewing at any time.

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 <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap