

**Provisionsfrei: Exklusive 200m<sup>2</sup> DG-Maisonette + 70m<sup>2</sup>  
Terrasse beim Augarten - 1020 Wien**



Terrasse

**Objektnummer: 7719**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	1918
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	200,00 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 37,36 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,82
<b>Gesamtmiete</b>	3.999,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.163,30 €
<b>Kaltmiete</b>	3.635,54 €
<b>Betriebskosten:</b>	415,99 €
<b>USt.:</b>	363,46 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



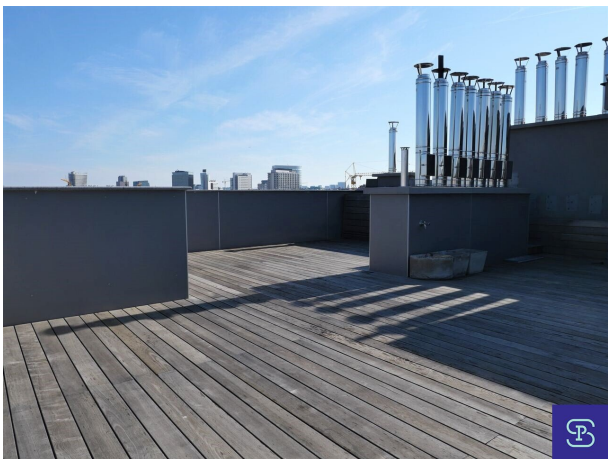
**Anna Sitarz**

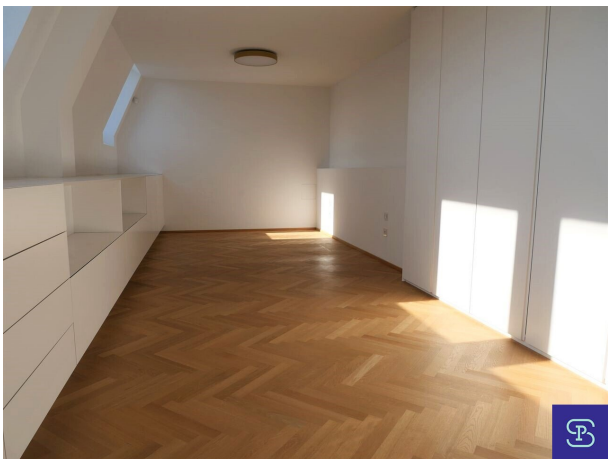
Sitarz & Partner Immobilien GmbH









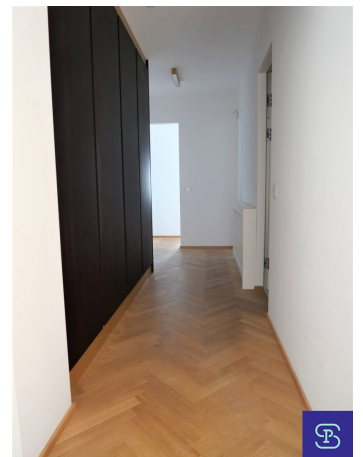
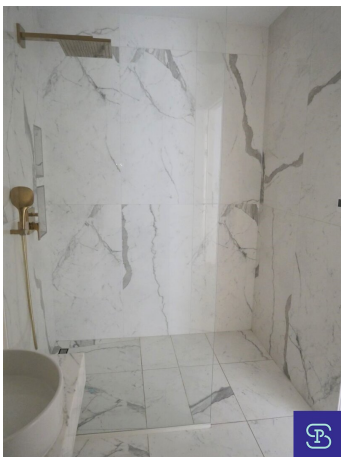


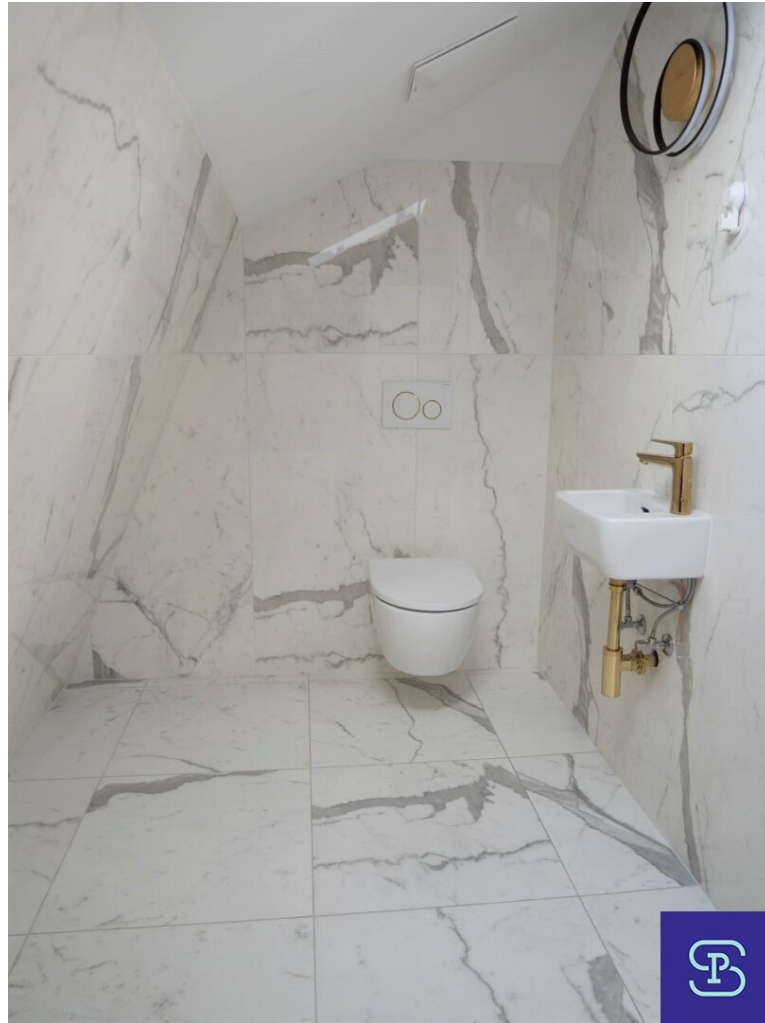


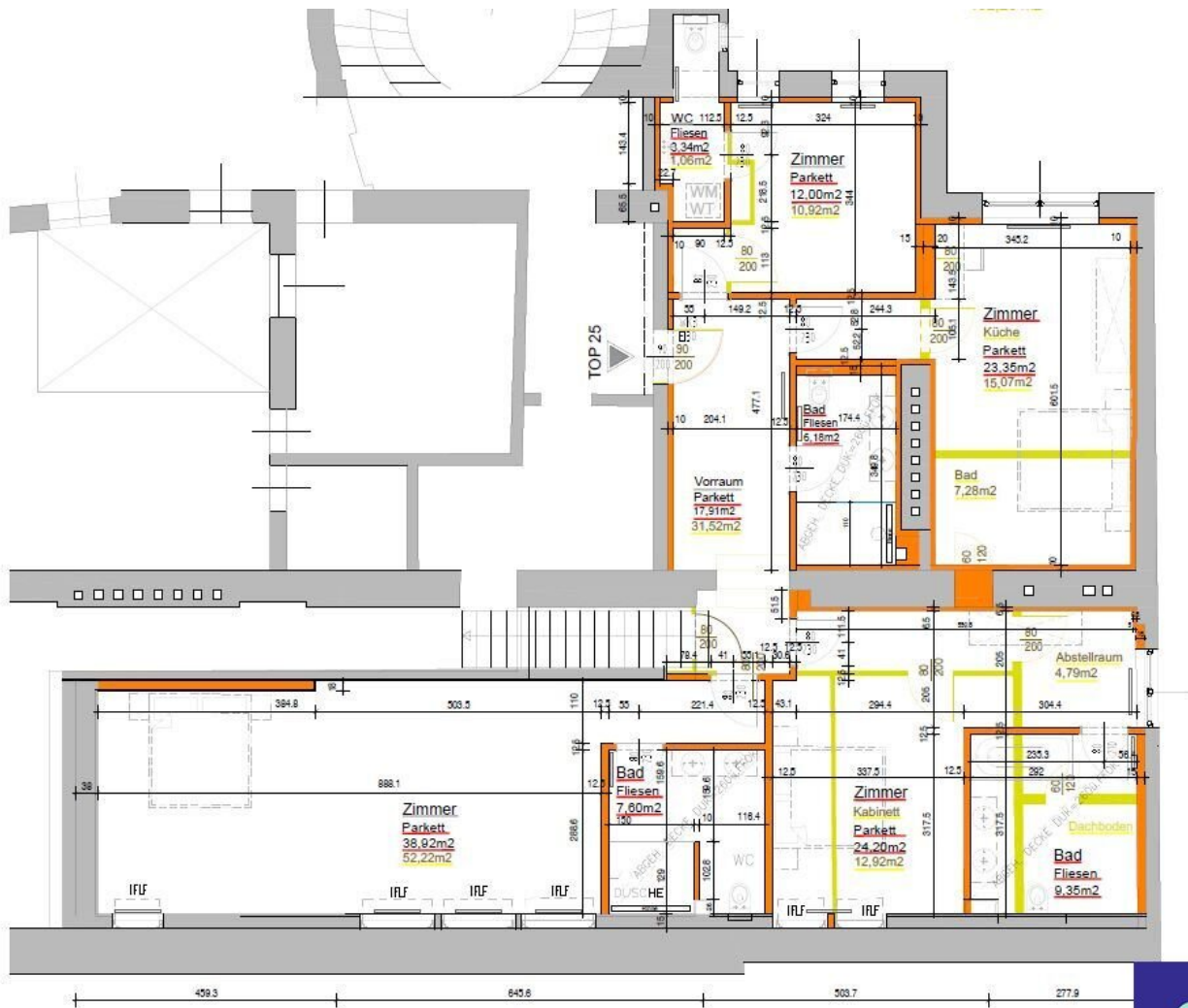








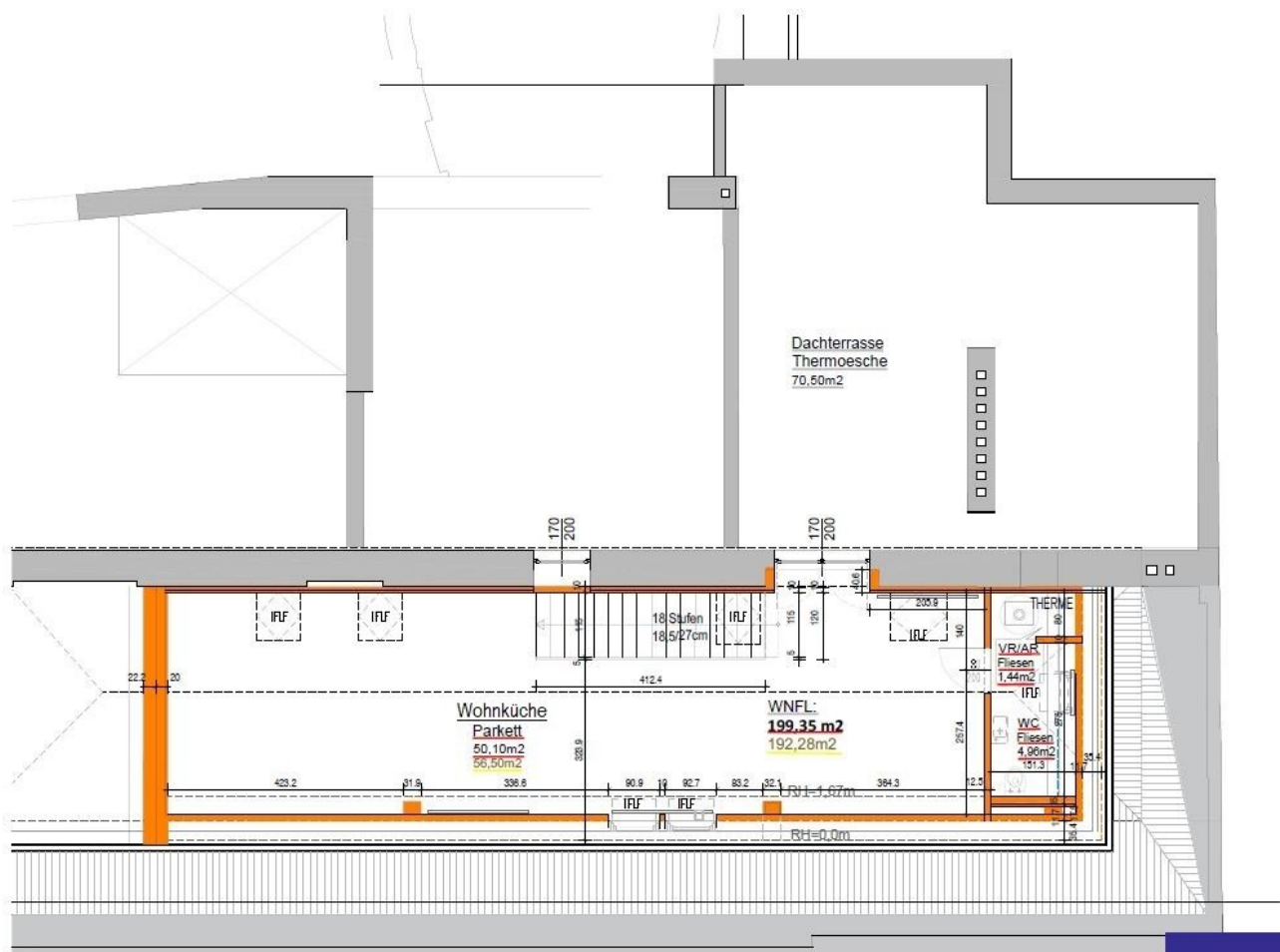




1. DACHGESCHOSS M = 1:100







2. DACHGESCHOSS M = 1:100



## Objektbeschreibung

### **Klimatisierte 200m<sup>2</sup> DG-Maisonette + 70m<sup>2</sup> Terrasse mit Einbauküche Nähe Augarten!**

Diese exklusive Maisonette-Wohnung befindet sich im Dachgeschoß eines renovierten Stilaltbaus in der Unteren Augartenstraße, nur wenige Schritte vom Augarten entfernt. Die hochwertig ausgestattete Wohnung erstreckt sich über 2 Etagen und besteht aus 1 großen Wohnzimmer mit offenem Küchenbereich, 4 Zimmern, 3 Bädern mit WC, 2 separate Toiletten, Vorraum und 70m<sup>2</sup> Terrasse mit traumhaften Wienblick,.

**Ausstattung:** Neuwertiger Topzustand mit Einbauküche inkl. Geräten, Klimaanlage, Gasetagenheizung, Bodenheizung in den Bädern, geschmackvolle Badezimmersausstattung mit weißem Marmor, Fenster mit Mehrfachverglasung und elektr. Beschattung, Waschmaschinenanschluss, Kabel-TV u. Internet-Vorbereitung, Alarmanlage, diverse hochwertige Einbauschränke, Sprechanlage, Lift (nicht barrierefrei!),.

Sehr gute zentrale Lage in Gehdistanz zum Augarten und zur Donaukanalpromenade, sowie zum Schottenring und in die Innenstadt. Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung durch U4/U2, den Straßenbahnlinien 1, 2, 31 und Autobus 5A und 3A.

Die Wohnung wird ab sofort in befristeter Hauptmiete (5 Jahre) vergeben.

**Gesamtmieta inkl. Bk, Lift und 10% USt. € 3.999,-**

(HMZ € 3.163,30 + Bk € 415,99 + Lift € 55,25 +  
10% USt. € 363,45)

Kaution € 12.000,-

**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 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 <1.000m  
Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <500m



**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap