

**154 m<sup>2</sup> LUXURIÖSE DACHGESCHOSS-WOHNUNG --  
TERRASSE -- KLIMA -- EXTRA STUDIO/BÜRO -- 2  
EINGÄNGE!**



**Objektnummer: 4832/1383**

**Eine Immobilie von Kern Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gonzagagasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1880
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Wohnfläche:	154,22 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4,50
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 37,94 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	4.555,63 €
Kaltmiete (netto)	3.300,00 €
Kaltmiete	3.731,88 €
Betriebskosten:	431,88 €
Heizkosten:	381,89 €
USt.:	441,86 €

### Infos zu Preis:

Mietvertragserrichtung: € 360,- inkl. USt

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



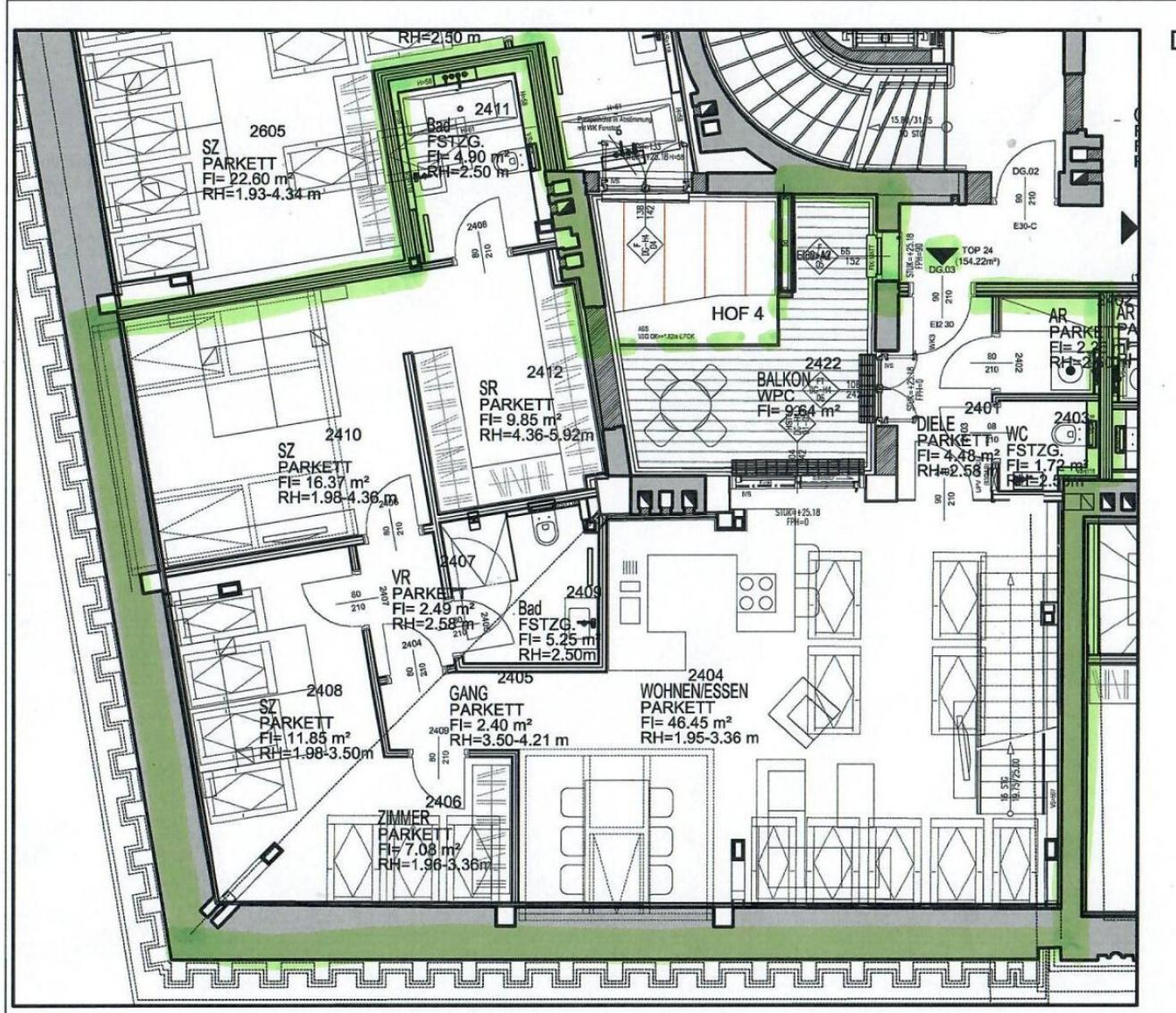


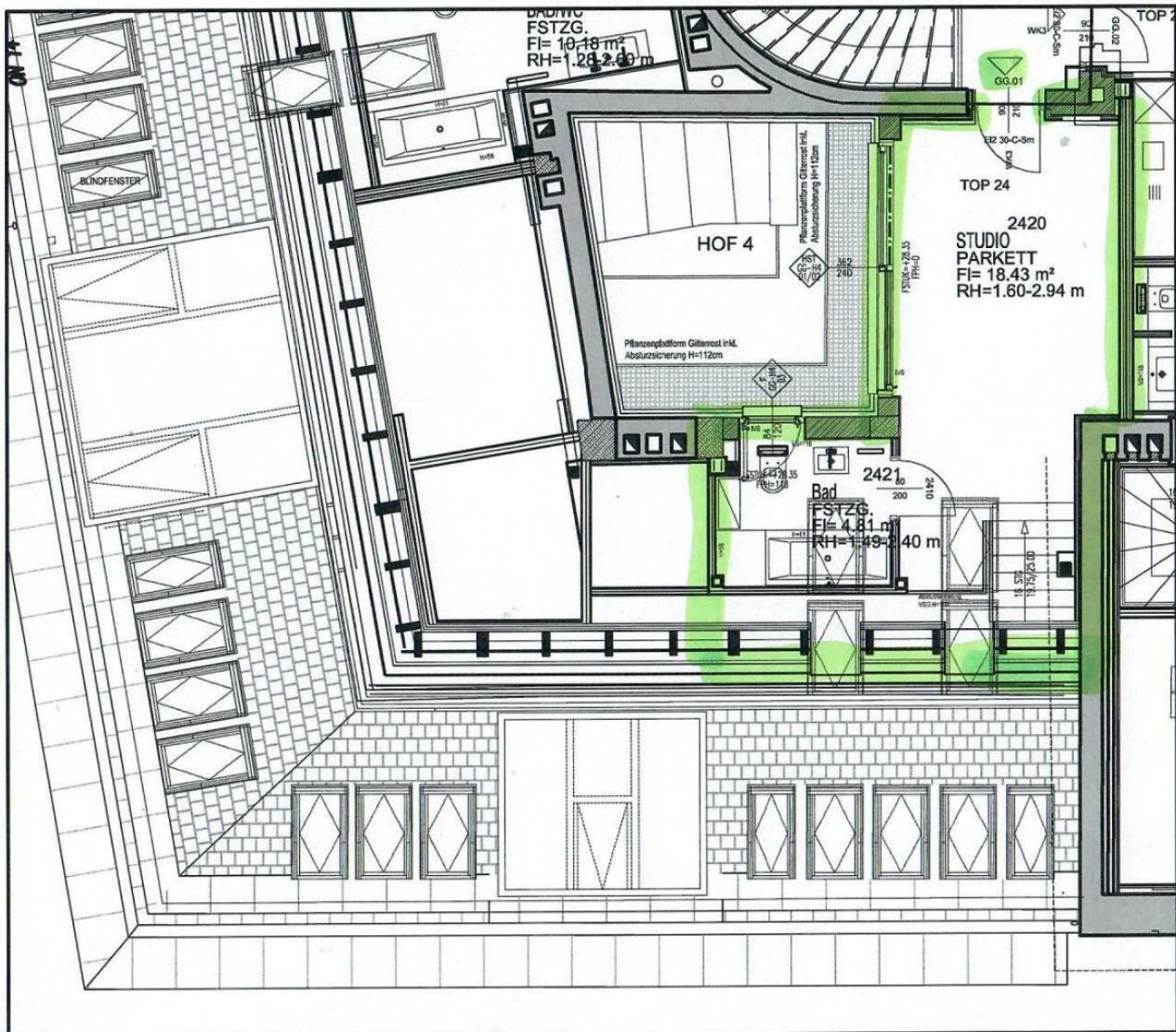












## Objektbeschreibung

Diese eindrucksvolle 5-Zimmer-Wohnung mit 10 m<sup>2</sup> Terrasse ist 2024 komplett neu und hochwertig gebaut worden.

Sie liegt als Maisonette im Dachgeschoß eines altehrwürdigen Wohnhauses in Top-Lage am Rudolfsplatz, Nähe Schwedenplatz.

Vom unteren Eingangsbereich mit Abstellraum und WC gelangt man in den großzügigen Wohn-Salon mit offener Küche (46,45 m<sup>2</sup>), sowie zu den 3 Schlafzimmern (7,08/11,83/16,37 m<sup>2</sup>), 2 Bädern sowie einem Schrankraum (9,85 m<sup>2</sup>).

Neben dem Wohn-Salon liegt die hofseitige Terrasse (9,54 m<sup>2</sup>).

Im Obergeschoß gelangt man vom 2. Eingang in einen großzügigen Galerie-Raum/Studio (18,43 m<sup>2</sup>) mit eigenem Bad - ideal als Büro oder Gäste/Personal-Wohnung (kann auch zur Wohnung abgetrennt werden!).

Insgesamt findet man:

- 5,5 Zimmer
- 3 Bäder
- 4 WC

Diese Top-Wohnung eignet sich ideal als City-Apartment für Paare und Familien - mit extra Studio/Büro.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme unter **0699 16 007 007!**

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.