

# **HERRLICHE DACHTERRASSEN MAISONETTE IN BESTER LAGE | STEPHANS DOM BLICK**



 Neutor  
Real Vertrieb

**Objektnummer: 4920**

**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hegelgasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	152,46 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	152,46 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 97,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,85
Gesamtmiete	3.295,00 €
Kaltmiete (netto)	2.591,32 €
Kaltmiete	2.995,46 €
Betriebskosten:	318,64 €
USt.:	299,54 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Constantin Mayer**



 Neutor  
Real Vertrieb

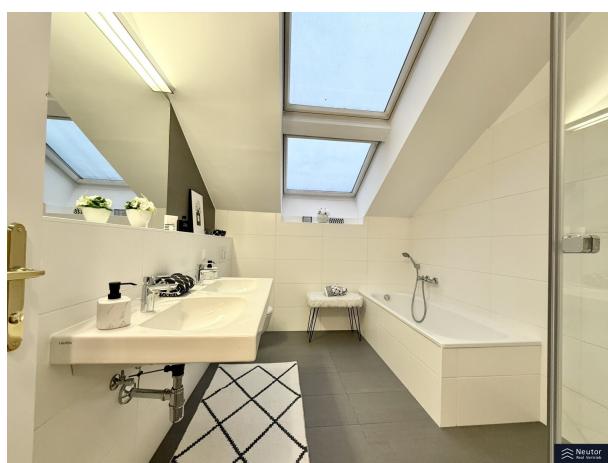


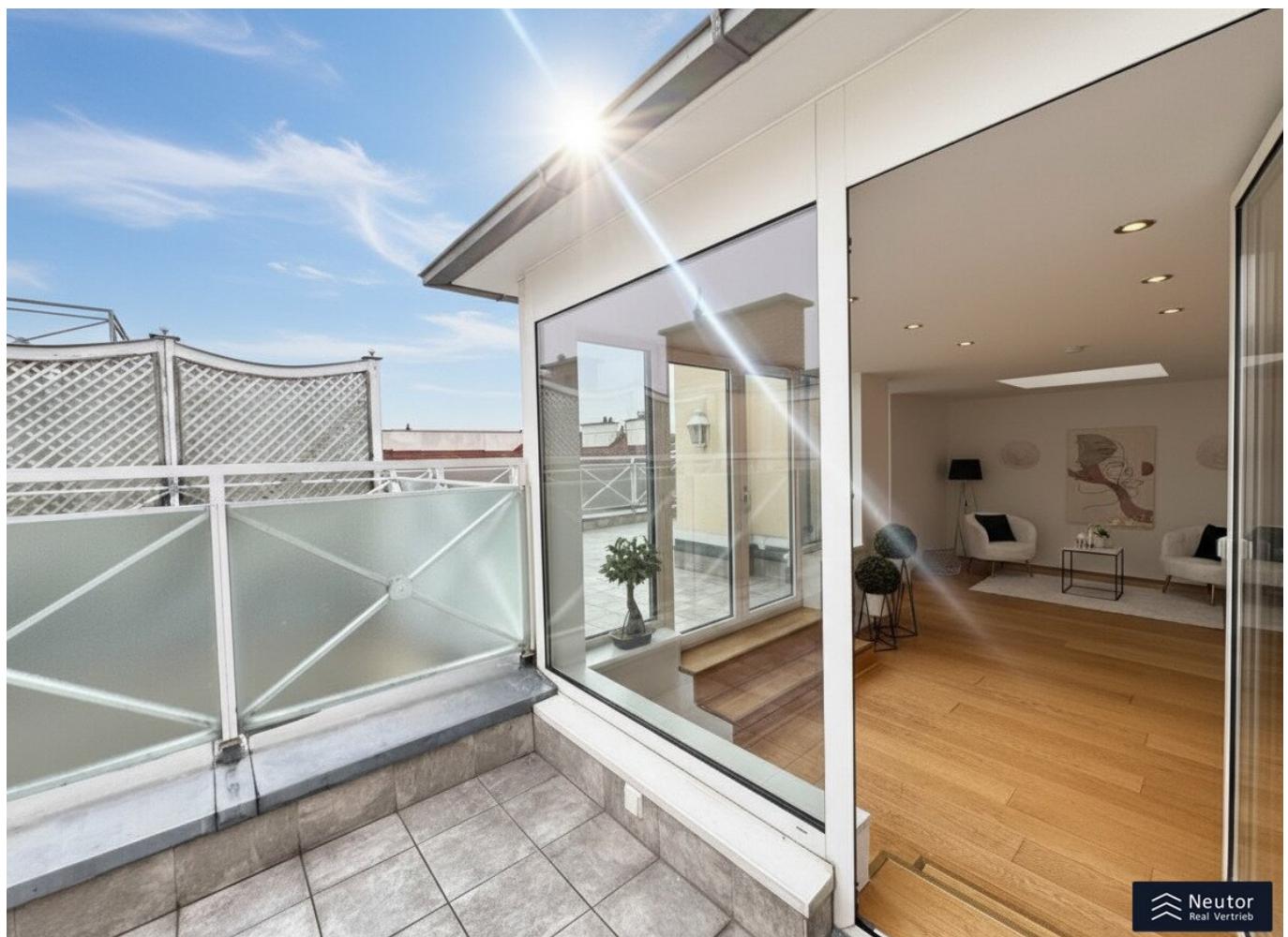








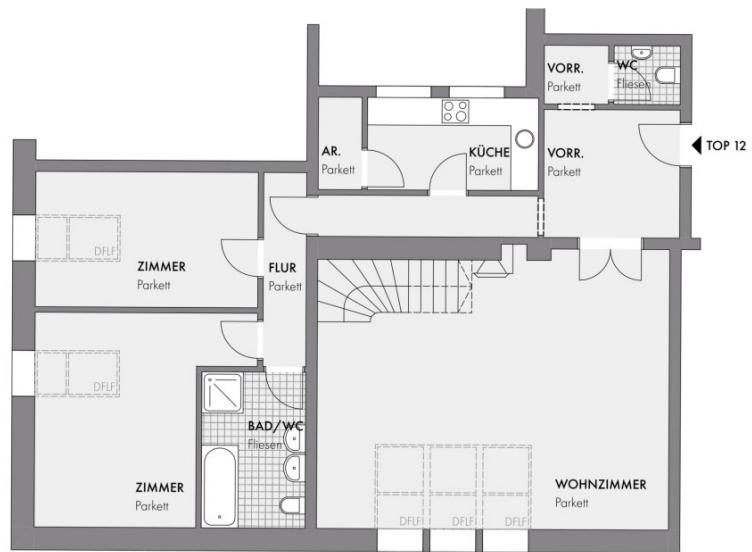








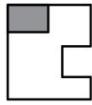




AUSRICHTUNG

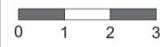


POSITION



NUTZFLÄCHE ca. : 152,0 m<sup>2</sup>

MAßSTAB:

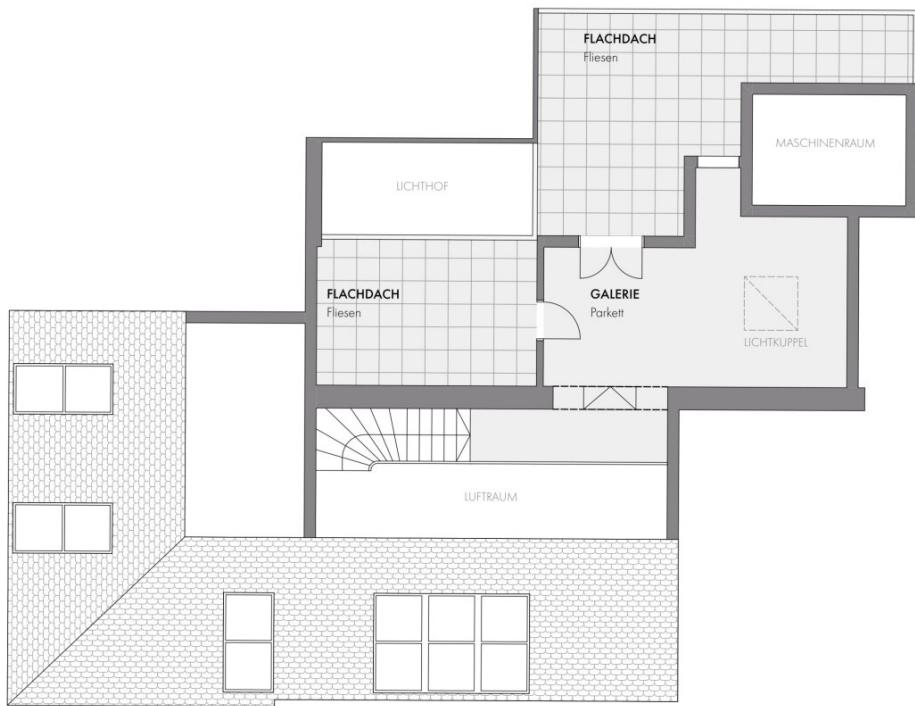


ADRESSE:

HEGELGASSE 5,  
1010 WIEN  
TOP 12 / 1.DACHGESCHOSS

ALLE ANGABEN UNVE

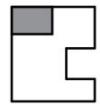




AUSRICHTUNG



POSITION



NUTZFLÄCHE ca. : 152,0 m<sup>2</sup>

MAßSTAB:



ADRESSE:

HEGELGASSE 5,  
1010 WIEN  
TOP 12 / 2. DACHGESCHOSS

ALLE ANGABEN UNVE



# Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine hochwertige zentral begehbar 4-Zimmerwohnung in einer der lebenswertesten Lagen von Wien. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Stadtpark sowie der Stephansplatz, welcher mit unzähligen Shops und den angesagtesten Restaurants auf Sie wartet.

## Eckdaten:

NFL: ca. 152,46 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Abstellraum: 1

Bad: 1 mit Dusche, Badewanne & WC

WC: 2; eines separat

Küche: ja, voll ausgestattet

Stockwerk: 1. DG

Klimaanlage: ja

Lift: ja

Dachterrasse: ja

## Beschreibung:

Das Staunen beginnt bei diesem Stilaltbau bereits vor der reich gegliederten Fassade und dem repräsentativen Eingangsbereich, welcher sich im wunderschönen Originalzustand präsentiert. Bequem gelangen Sie per Lift in das 1. Dachgeschoss, von welchem aus Sie nur mehr wenige Schritte von der großzügigen 4-ZI-Wohnung trennen.

Im ersten Stock dieser Maisonette-Wohnung erwarten Sie drei angenehm proportionierte Zimmer, welche über einen zentralen Gang begehbar sind und sich somit flexibel als Schlaf-, Arbeits-, Gäste- und Wohnzimmer nutzen lassen. Der Grundriss präsentiert sich charmant mit einer separaten Einbauküche und einem großzügigen Wohnzimmer, mit großflächigem Fenster und Blick auf den Stephansdom. Zum guten Ton in diesem Wohnraum gehören selbstverständlich ein familientaugliches Badezimmer (Dusche/Badewanne) sowie zwei Toiletten, wovon eine separat mit Handwaschbecken ausgeführt wurde.

Über eine Treppe gelangt man in die lichtdurchflutete Galerie, die durch ihre freundliche Atmosphäre und den direkten Zugang zu den beiden Terrassen besticht. Die charmanten Terrassen erweitern den Wohnraum in den warmen Sommermonaten und laden zu entspannten Stunden im Freien ein. In dieser Top-Immobilie verbinden sich Stil und Behaglichkeit zu einem Ort, an dem man sich gerne aufhält.

Wurde Ihr Interesse geweckt ? Gerne führe ich Sie durch diesen Wohntraum.

#### **Kosten:**

BMM: € 3.295,00 inkl. USt

Kaution: € 9.885,00

Provisionsfrei für den Mieter

Gesamtbelastung ohne Heizung und Strom

Befristung: 5 Jahre und 1 Monat

#### **Infrastruktur:**

Die zentrale Lage besticht durch den einzigartigen Charme des ersten Bezirks - historische Gebäude, erstklassige Restaurants und kulturelle Highlights sind bequem zu Fuß erreichbar. Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich die U?Bahn?Station Stubentor (U3) sowie die Straßenbahnlinien 1 und 2. Die Buslinien 3A und 74A halten in unmittelbarer Nähe. Der nahegelegene Stephansplatz, sowie die ums Eck gelegene Wollzeile, laden mit ihren charmanten Cafes und exklusiven Boutiquen zu entspannten Spaziergängen und gemütlichem Bummeln ein. Für Momente der Erholung bietet der nahegelegene Stadtpark eine grüne Oase, in der man Ruhe inmitten der Stadt genießen kann.

**Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr DI Constantin Mayer gerne unter [cm@neutorreal.at](mailto:cm@neutorreal.at) oder unter [+43 670 1978 445](tel:+436701978445) zur Verfügung.**

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das

wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <750m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <250m  
Höhere Schule <250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap