

**TOP-DACHGESCHOSS-WOHNUNG -- 4 ZIMMER --  
BALKON/KLIMA/GARAGE -- NÄHE CITY/PRATER --  
WG-TAUGLICH!**



**Objektnummer: 4832/1546**

**Eine Immobilie von Kern Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Obere Weißgerberstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	110,02 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	2,44 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 30,63 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	3.010,60 €
Kaltmiete (netto)	2.484,00 €
Kaltmiete	2.691,65 €
Betriebskosten:	207,65 €
Heizkosten:	45,25 €
USt.:	273,70 €
Infos zu Preis:	

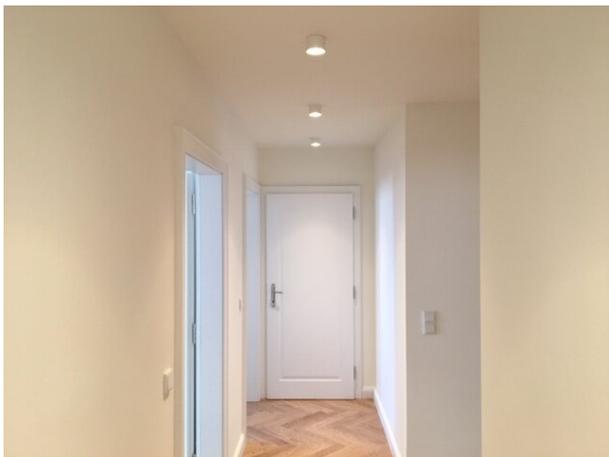
Vertragserrichtung: € 360,- inkl. USt

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

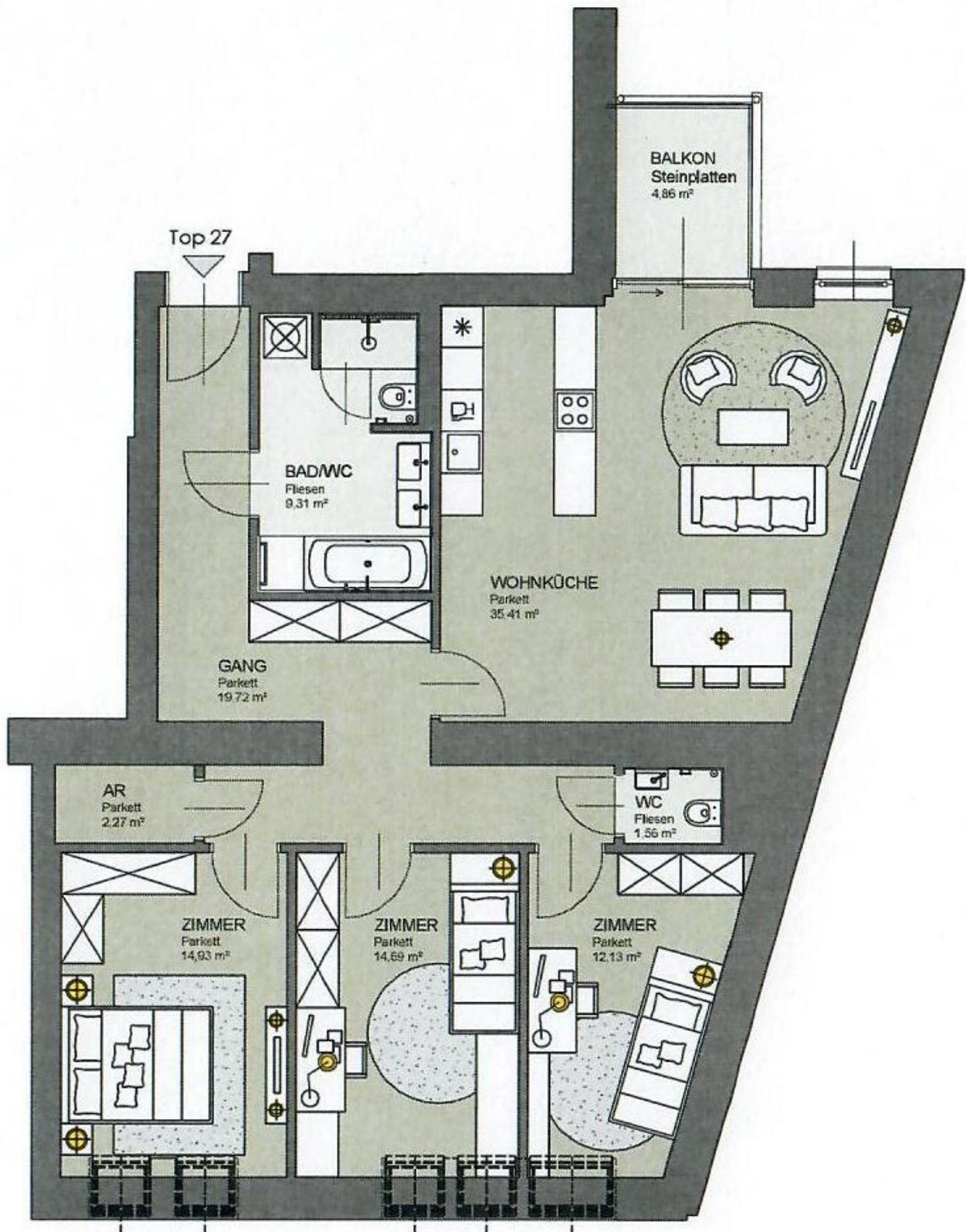
## Ihr Ansprechpartner











**TOP 27****1.DG**

Gang	19,72
Bad	9,31
Wohnküche	35,41
WC	1,56
AR.	2,27
Zimmer	14,93
Zimmer	14,69
Zimmer	12,13
<b>Gesamt (m<sup>2</sup>)</b>	<b>110,02</b>
Balkon (m <sup>2</sup> )	4,86
Keller (m <sup>2</sup> )	2,44

## Objektbeschreibung

Diese schöne Dachterrassen-Wohnung mit 4 Zimmern wurde mit hochwertigen Materialien erbaut und liegt im Dachgeschoß eines schön sanierten klassischen Altbauhauses am Beginn der ruhigen Oberen Weissgerberstraße (Nähe Urania).

Durch diese Lage nahe Innenstadt ist man in nur ca. 5 Gehminuten am Schwedenplatz bei der U4 und direkt im Zentrum Wiens, wo sich sämtliche Einkaufsmöglichkeiten bieten.

Zum Wiener Prater sind es ebenfalls nur wenige Gehminuten über die Franzensbrücke!

Raumaufteilung:

- großzügiger Vorraum (19,72 m<sup>2</sup>)
- WC
- Abstellraum (2,27 m<sup>2</sup>)
- Bad mit Doppel-Waschbecken, Wanne, Dusche, WC und Waschmaschinen-Anschluß
- Wohnküche mit offener Einbau-Küche und Balkon-Ausgang (35,41 m<sup>2</sup>)
- Balkon (4,86 m<sup>2</sup>)
- 3 Schlafzimmer (12,13 m<sup>2</sup>/14,69 m<sup>2</sup>/14,93 m<sup>2</sup>)
- Keller-Abteil (2,44 m<sup>2</sup>)

Ein PKW-Stellplatz in der hauseigenen Garage kann für € 184,- pro Monat dazugemietet werden.

Ein Fahrrad-Raum ist in der Hauseinfahrt.

Diese schöne Wohnung ist ideal für den Stadt-Liebhaber, der trotzdem ruhig leben möchte!

Durch diese gute Raumaufteilung ist die Wohnung auch WG-TAUGLICH!

**DIE WOHNUNG IST LEER UND KANN SOFORT BEZOGEN WERDEN!**

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

Eine Verlängerung des Mietvertrages nach 5 Jahren ist möglich!

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