

## **Komplett möblierte DG-Wohnung mit uneinsichtiger 60 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse!**



**Objektnummer: 7331**

**Eine Immobilie von Spiegelfeld**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	200,00 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Gesamtmiete</b>	3.890,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.193,96 €
<b>Kaltmiete</b>	3.536,36 €
<b>Betriebskosten:</b>	311,07 €
<b>USt.:</b>	353,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Sabrina Ritter**

Spiegelfeld Immobilien GmbH  
Stubenring 20  
1010 Wien

T +43 1 5132313-20  
H +43 677 62040148

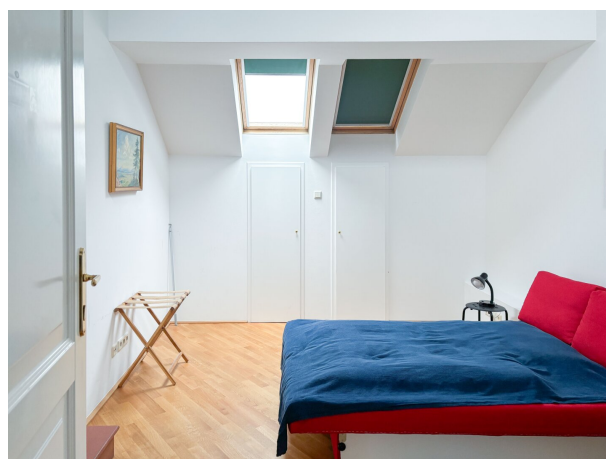


Mitglied des  
immobilienring.at





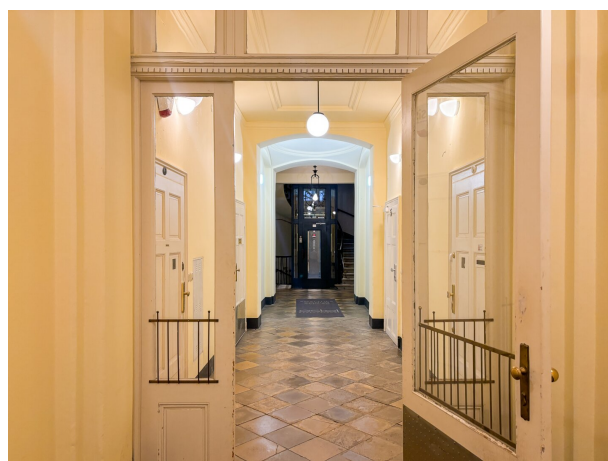
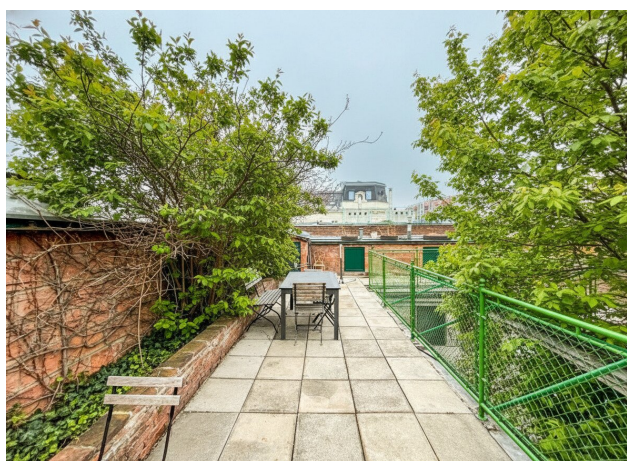


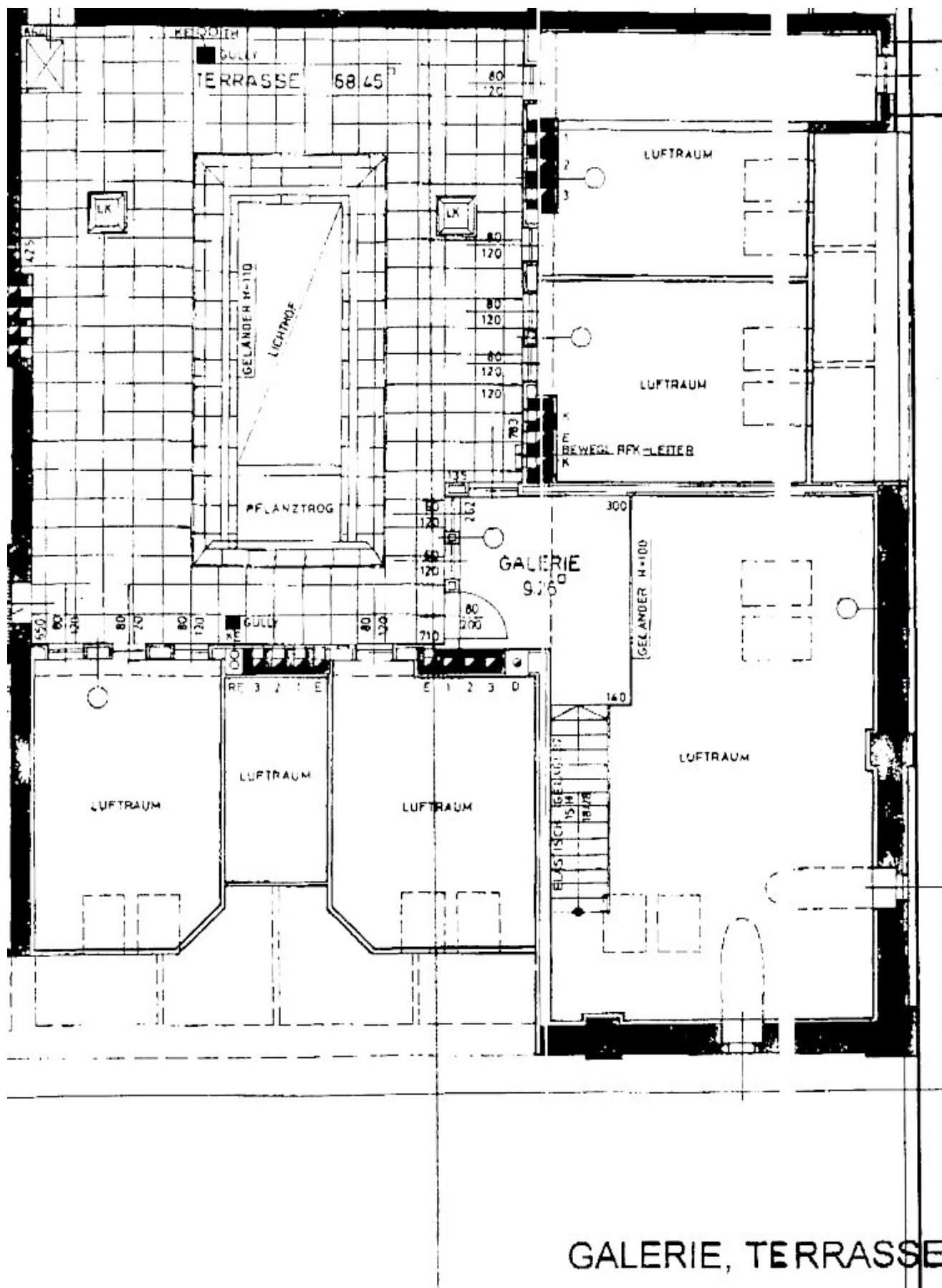




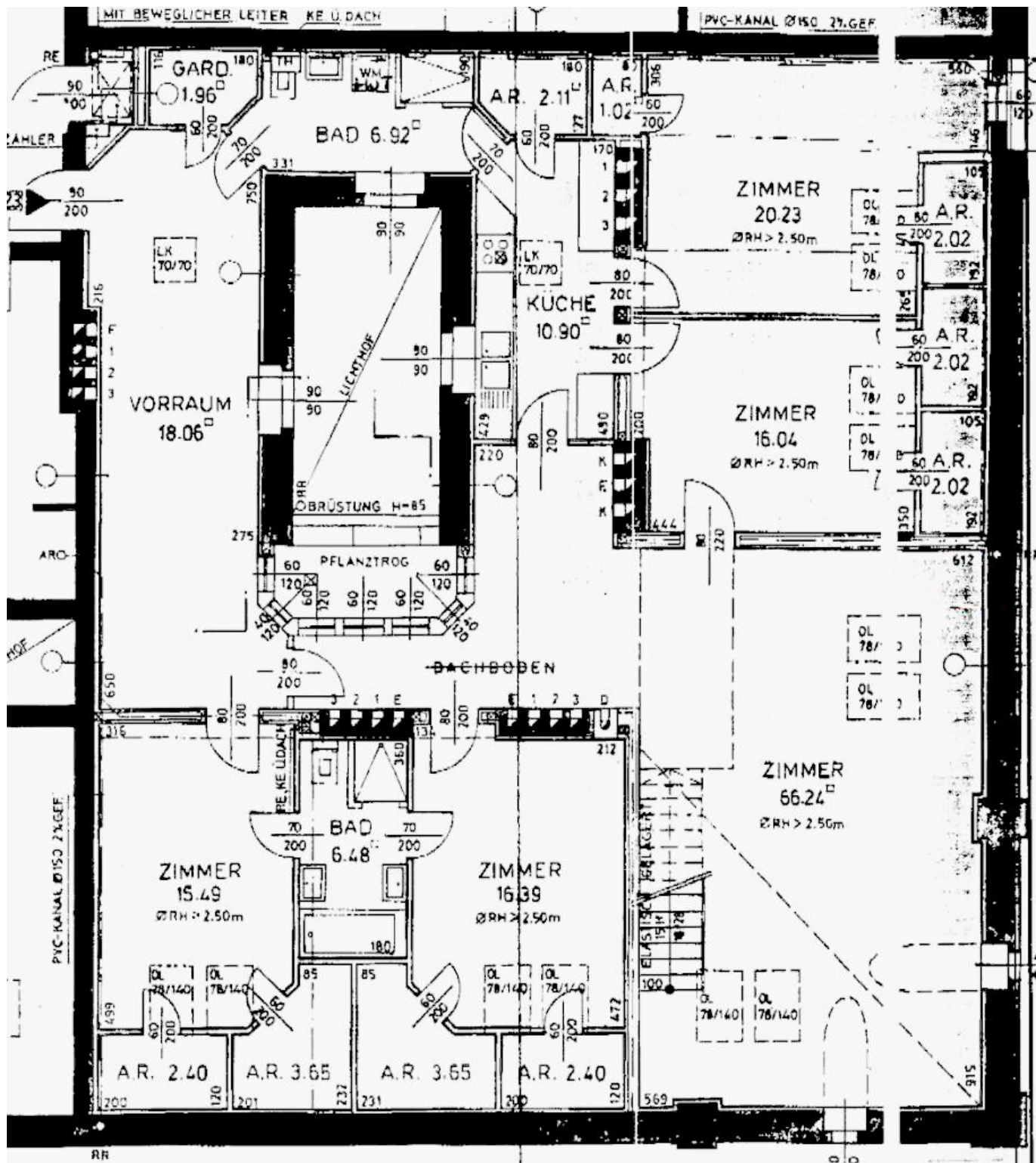














## Objektbeschreibung

### Exklusive und komplett möblierte Dachwohnung mit uneinsichtiger Terrasse

Zur Vermietung gelangt diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung in bester Lage des 3. Wiener Gemeindebezirks nebst Stadtpark. Die Wohnung erstreckt sich über eine beeindruckende Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> und bietet eine ca. 60 m<sup>2</sup> große, begrünte und uneinsichtige Dachterrasse, die zum Entspannen und Genießen einlädt.

#### Raumaufteilung:

- Großzügiger Wohnsalon mit ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Komplettküche
- Vier (Schlaf-) Zimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Voll ausgestattete, moderne Küche
- Zwei Bäder
- Zwei WCs
- Großzügiger Vorraum und Abstellräume für optimalen Stauraum

#### Highlights:

- Uneinsichtige, ca. 60 m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit Begrünung
- unmittelbare Nähe zur Wiener Innenstadt und Stadtpark
- 4 Gehminuten zur U3-Station Stadtpark
- 6 Gehminuten zum Schwarzenbergplatz ( 71 und D-Tram)

**Lage:** Die zentrale Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt sowie des Flughafens.



### **Mietkonditionen:**

- Kaution: 3 Bruttomonatsmieten
- Befristung: 3-5 Jahre

Diese Wohnung wird komplett möbliert vermietet!

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 <500m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m





Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.