

**Bis Feb. 2028 befristet vermietete klimatisierte  
Dachgeschoss Maisonette mit 2 Terrassen und Kamin  
nahe Uno City!**



**Objektnummer: 4050**

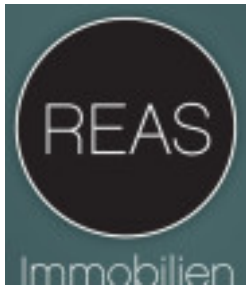
**Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	123,85 m²
<b>Nutzfläche:</b>	123,85 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	1.140.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	236,55 €
<b>USt.:</b>	27,13 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### REAS Immobilien

REAS Realitäten Asmus GmbH  
Maxingstraße 12  
1130 Wien

T +43 664 24 77 08 7

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

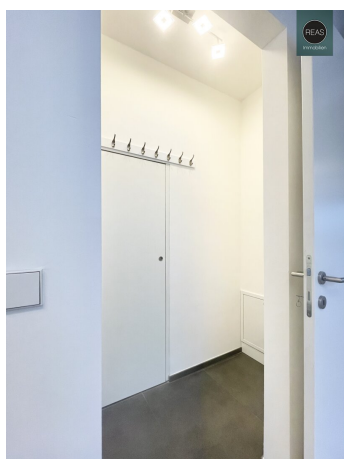


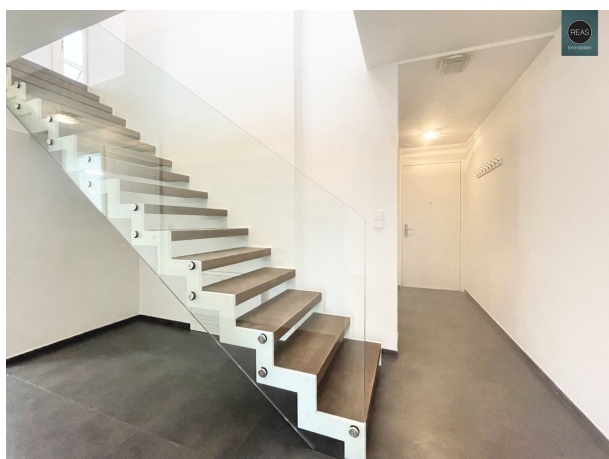








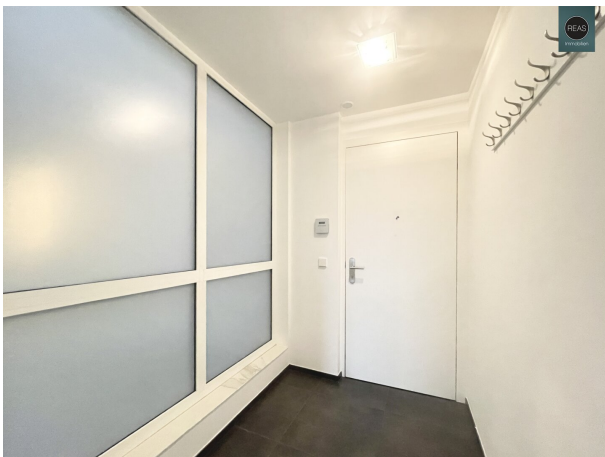






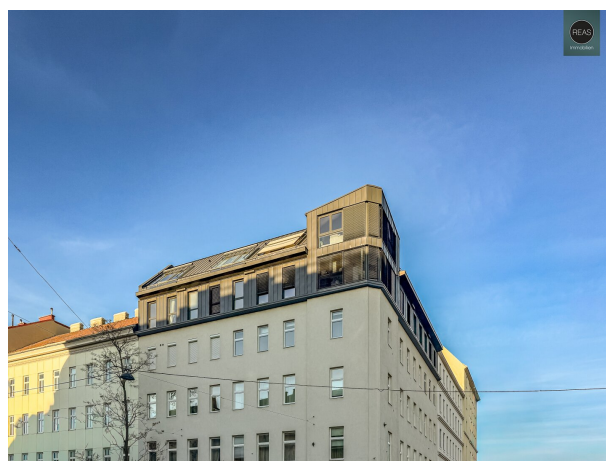
















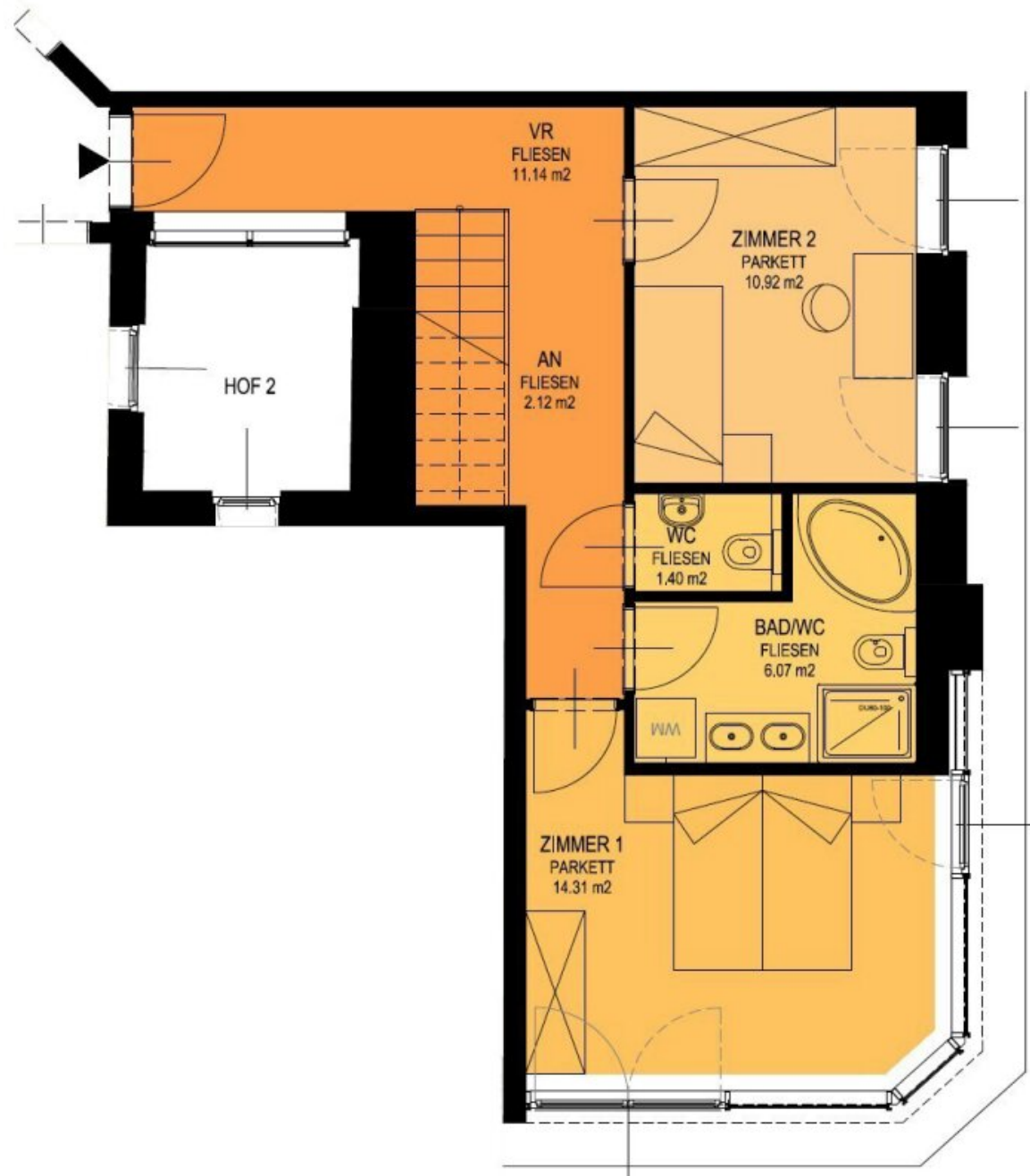


# 4.OBERGESCHOSS



## Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung und ist nicht verbindlich!



4.OG	
WHFL.	45.96 m²
TERR.	0.00 m²

# DACHGESCHOSS

## Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung  
und ist nicht verbindlich!



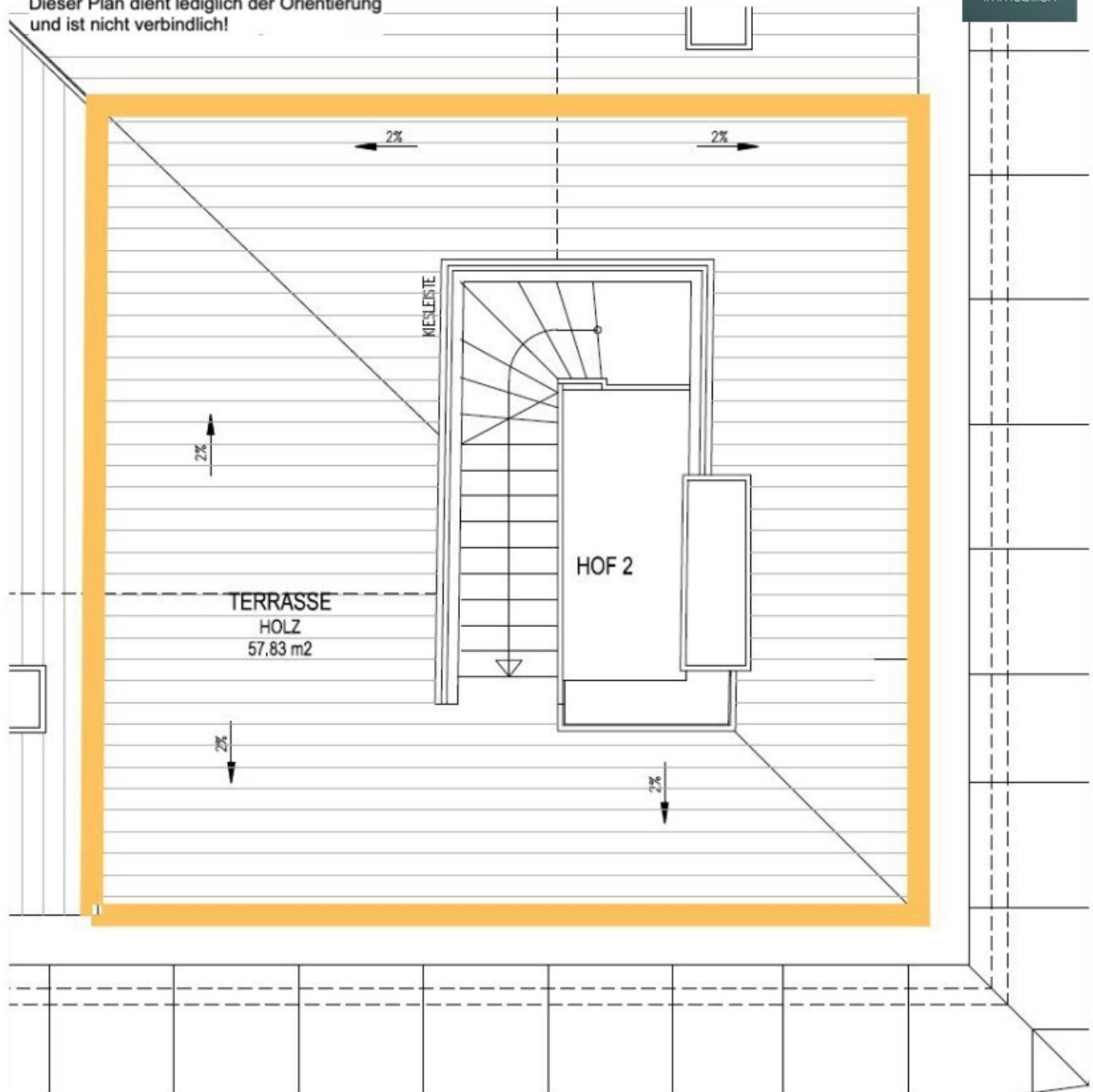
1.DG	
WHFL.	77.89 m²
TERR.	0.00 m²



# DACHTERRASSE

## Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung  
und ist nicht verbindlich!



TERR.DACH.	
TERR.	57.83 m <sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf gelangt eine moderne Dachgeschoss - Maisonette - Wohnung in der Leopoldstadt (1020 Wien). Das Luxusapartment verfügt über 2 Terrassen und einen offenen Kamin im Wohnbereich!**

**Die Wohnung ist aktuell befristet bis 28.02.2028 vermietet.**

**Mieteinnahmen aktuell:** Netto € 30.681,48 / Jahr zzgl. BK & Ust.

**Die sehr gut ausgestattete Wohnung gliedert sich wie folgt:**

**Untere Etage (4.OG, mit Lift):**

- Vorraum/Gang/Treppe mit Glasgeländer
- 2 Zimmer
- 1 Bad mit Dusche, Eckbadewanne, Doppelwaschbecken, Waschmaschine sowie einem Spiegel
- 1 WC mit Waschbecken

**Obere Etage (DG):**

- Treppe mit Glasgeländer
- Wohnküche mit offenem Kamin (inkl. komplett ausgestatteter Einbauküche)
- 1 Zimmer



- 1 Abstellraum/Garderobe
- 1 Bad mit WC, Dusche, Eckbadewanne, Doppelwaschbecken sowie einem Spiegel

#### **Dach:**

- Dachterrasse mit Panoramablick

**Zur hochwertigen Ausstattung gehören:** Fussbodenheizung, Offener Kamin, Klimaanlage, Alarmanlage, Waschmaschine, Gegensprechanlage mit Video-Funktion, Sicherheits-Eingangstüre, Hochwertige Einbauküche inkl. aller Geräte (Backofen, Herd, Geschirrspüler, großer Kühlschrank mit Eismaschine, großes Gefrierfach), Personenlift, Heizung mittels moderner Junkers Markentherme, Badezimmer mit hochwertigen Armaturen und Feinsteinzeugfliesen, Walk-In Duschen sowie Eckbadewannen, Fernblick bis zum Riesenrad, Donau Insel oder Stephansdom, Isolierfenster mit elektrischen Außenjalousien, uvm.

#### **Öffentliche Verkehrsmittel:**

U1 U-Bahnstation direkt vor der Haustüre! Nur 4 Stationen bis Stephansplatz. 2 Stationen bis Kaisermühlen, Vienna International Center (UNO City).

#### **Infrastruktur:**

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung. Alles zu Fuß erreichbar! Donau Insel und Prater garantieren tolle Freizeit- und Sportaktivitäten.

#### **Gerne stehen wir für Rückfragen oder Besichtigungen zur Verfügung!**

Wir ersuchen Sie, bereits in Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten (Adresse, Mail, Telefon) anzugeben, damit wir Ihre Anfrage rascher bearbeiten können. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber sind wir verpflichtet, vor Bekanntgabe der Adresse diese Daten aufzunehmen und ersuchen um Ihr Verständnis.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, **sofern im Angebot nicht anders vermerkt**, bei erfolgreichem Vertragsabschluss eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Provisionssätzen entspricht. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Einzelne Bilder oder Visualisierungen in den Vermarktungsunterlagen, Exposés oder Inseraten wurden unter Umständen digital, teilweise auch mithilfe von künstlicher Intelligenz (KI), bearbeitet und dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Sie können vom tatsächlichen Zustand, der Ausstattung oder Ausführung der Immobilien abweichen. Verbindlich sind ausschließlich die Angaben im Kauf-/Mietangebot sowie bei Besichtigung vor Ort.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de) - <https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m



Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap