

**LICHTDURCHFLUTETE DACHGESCHOSSWOHNUNG IN
KOMPLETT SANIERTEM ZINSHAUS IN SIEVERING -
ERSTBEZUG**



Objektnummer: 29585

**Eine Immobilie von Dr. Alexandra Gabriel
Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1904
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	179,11 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 36,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Gesamtmiete	5.490,00 €
Kaltmiete (netto)	4.453,58 €
Kaltmiete	4.990,91 €
Betriebskosten:	537,33 €
USt.:	499,09 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

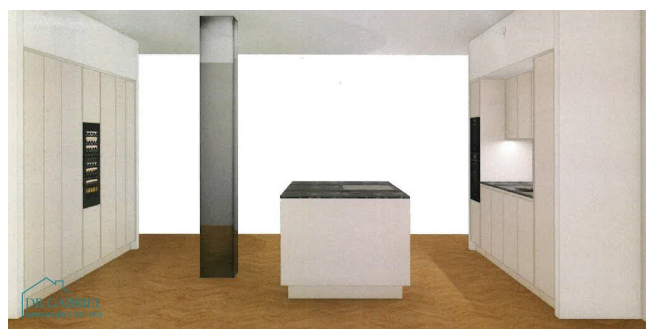
Ihr Ansprechpartner

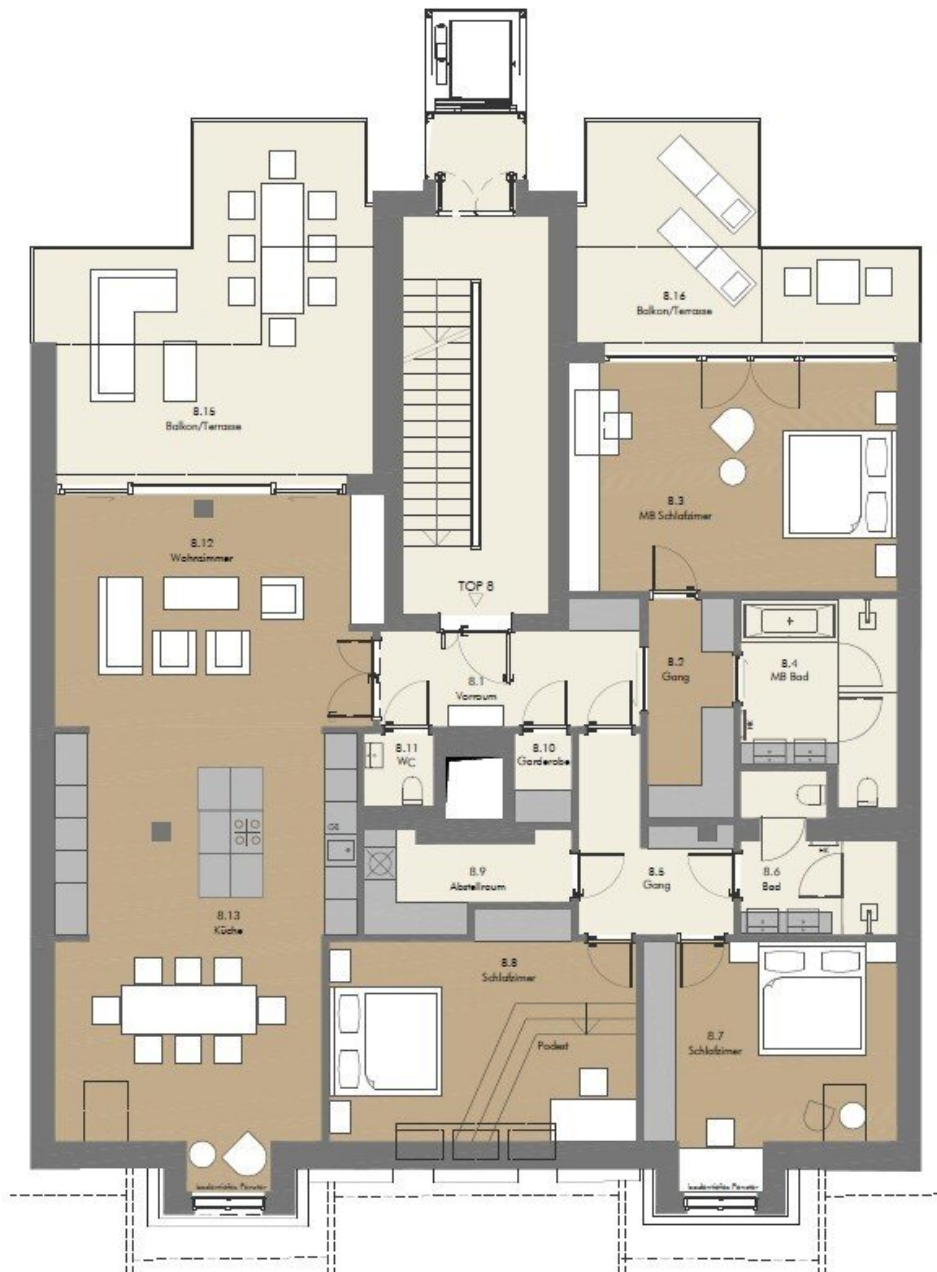


Dr. Marie-Therese Gabriel

Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.







Objektbeschreibung

Baustellenbesichtigung nach Vereinbarung möglich!

Zur befristeten Vermietung gelangt eine wunderschöne Dachgeschosswohnung in einem komplett modernisiertem Gebäude in zentraler Lage von Sievering. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Sieveringer Straße und die Obkirchergasse mit zahlreichen Geschäften und Restaurants. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ausgezeichnet: die Straßenbahnlinie 38 (Richtung Schottentor), die Buslinie 39A (Richtung Heiligenstadt) sowie die S45 (mit Anbindung an die U3 Ottakring und U4 Heiligenstadt) sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Die Wohnung ist über die hauseigene Tiefgarage barrierefrei zu erreichen.

Raumaufteilung:

Vorraum, großer Wohnraum (rd. 65 m²) mit offener Küche und Ausgang auf die westseitige Terrasse (rd. 20 m²) mit Blick ins Grüne, Masterbedroom mit Ausgang auf eine weitere Terrasse, begehbare Garderobe und en-suite Bad (Doppelwaschbecken, Dusche, Doppelwaschbecken und WC), zwei weitere Schlafzimmer, Duschbad, Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, Garderobe, Gäste WC mit Handwaschbecken

Ausstattung:

- Fischgrät Parkettboden Eiche & Feinsteinzeug Fliesen
- vollausgestattete Küche
- hochwertige Badarmaturen und Sanitärausstattung (u.a. Laufen, Duravit, HansGrohe)
- Heizung/ Kühlung mittels Erdwärme
- Außenraffstores bei den hofseitigen Fenstern, Dachflächenfenster mit Rollläden (Schlafzimmer) und Markisen (Wohnräume)
- Fußbodenheizung & Klimageräte

- Alarmanlage & Sicherheitseingangstür
- Video- Gegensprechanlage
- Kellerabteil
- Fahrradabstellmöglichkeiten in der Garage
- hauseigene Garage

Es besteht die Möglichkeit, im Haus Garagenplätze für um 300,00 EUR/Monat (inkl. USt) anzumieten. Die Garagenplätze sind mit einer 11kW-Ladestation ausgestattet, Stromkosten werden nach Verbrauch abgerechnet.

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 <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap