

## **Dachgeschoßwohnung, 2,5 Zimmer mit Terrasse Nähe Augarten**



**Objektnummer: 7711/73**

**Eine Immobilie von LAA'BERG Consulting OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	58,08 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 80,32 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,97
<b>Gesamtmiete</b>	1.311,74 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	993,17 €
<b>Kaltmiete</b>	1.192,49 €
<b>Betriebskosten:</b>	172,30 €
<b>USt.:</b>	119,25 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

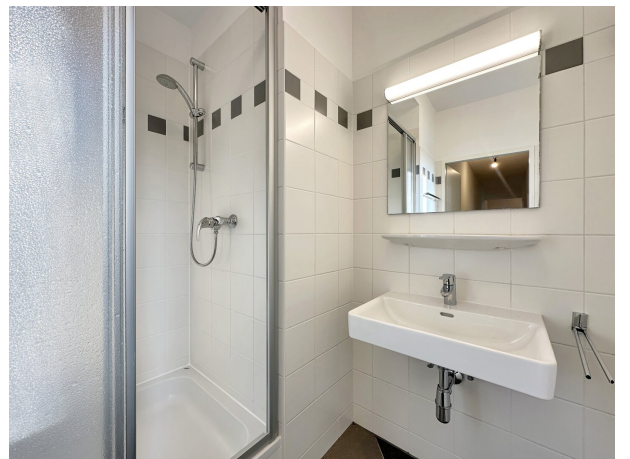
## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Georg Spazierer**

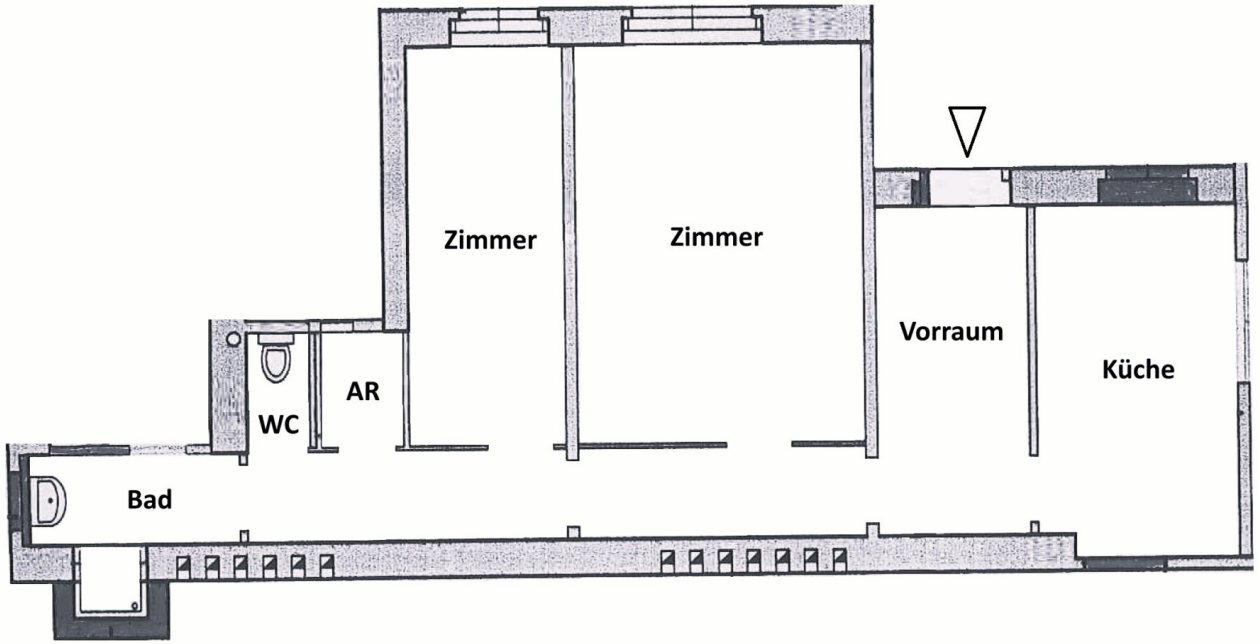
LAA'BERG Consulting GmbH  
Bahnhofstraße 31  
3464 Hausleiten











## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt die neu ausgebaute Mansardenwohnung im Dachgeschoß eines gepflegten Altbaus in gutbürgerlicher Innenbezirkslage.

Dem zukünftigen Mieter steht eine ca. 20m<sup>2</sup> große, uneinsichtige Terrasse mit Blick auf den grünen Prater und das Riesenrad zur Verfügung (über den Gangbereich erreichbar).

Durch den zentralen Vorraum/Gang gelangt man in die beiden Zimmer, die große Küche sowie Bad, Abstellraum und WC.

Die Küche ist mit Unter- und Oberbaukästen, Gasmulde mit E-Backrohr sowie Spüle und Einbaugeschirrspüler ausgestattet.

Im Abstellraum befindet sich eine Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine.

Das natürlich belichtete Bad verfügt über Dusche und Waschbecken und ist bereits mit Spiegel und Lampe eingerichtet.

Ein Fahrradabstellraum ist im Haus vorhanden.

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 <1.000m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap