

**Provisionsfrei: Klimatisierte 56,5m<sup>2</sup> DG-Wohnung + 40m<sup>2</sup>  
Terrasse in Toplage - 1080 Wien**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 7845**

**Eine Immobilie von Sitarz & Partner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1080 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	56,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 157,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,27
<b>Gesamtmiete</b>	1.210,18 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.100,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.210,18 €
<b>Betriebskosten:</b>	110,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### Sitarz & Partner Immobilien GmbH

Sitarz & Partner Immobilien GmbH  
Kantgasse 1/ 2.OG















## Objektbeschreibung

### **Hofseitige 56,5m<sup>2</sup> Dachwohnung mit Einbauküche und 40m<sup>2</sup> Terrasse!**

Diese hofseitig ausgerichtete DG-Wohnung befindet sich im 5. Stock (kein Lift!) eines klassischen Stilaltbaus in der Strozzigasse. Die klimatisierte Wohnung ist westseitig ausgerichtet und besteht aus 1 gr. Wohnraum mit offener Küche, 1. Schlafzimmer, Vorraum, Badezimmer mit WC sowie einer extern begehbaren 40m<sup>2</sup> Dachterrasse zur Eigennutzung.

**Ausstattung:** Dachgeschoßwohnung mit Einbauküche inkl. Geräten, Klimaanlage, Gasetagenheizung, Parkettboden, Badezimmer mit Badewanne, Waschmaschinenanschluss, Telekabel- u. Internet-Vorbereitung, Sprechanlage, ca. 40m<sup>2</sup> extern begehbare Dachterrasse zur alleinigen Nutzung,.

Achtung: Die Wohnung ist derzeit noch vermietet! Die Fotos zeigen daher die aktuell noch möblierte und bewohnte Wohnung!

Sehr schöne und gefragte Wohnlage in der Strozzigasse mit guter Infrastruktur aufgrund zahlreicher Einkaufsmöglichkeiten, Lokalen und öffentlicher Verkehrsanbindung, u.a. durch U2-Nähe, den Straßenbahnlinien 2, 46 und den Autobuslinien 13A und 48A.

Die Wohnung wird ab 1.6.2026 in befristeter Hauptmiete (5 Jahre) vermietet.

**Gesamtmiete inkl. Bk € 1.218,18**

(HMZ € 1.100,- + Bk € 110,18)

**Kaution € 3.650,-**

**KONTAKT: Anfragen bitte per Email-Anfragefunktion. Keine telefonische Terminvergabe!**

**Besuchen Sie für unsere weiteren Angebote bitte auch unsere Homepage: [www.sitarz.at](http://www.sitarz.at)**

*Wichtige Information: Es handelt sich hier um ein unverbindliches und für Wohnungssuchende völlig kostenfreies Angebot! Wir bedanken uns für Ihre Anfrage, weisen jedoch darauf hin, dass durch Ihre Anfrage kein Anspruch auf eine Dienstleistung durch unser Unternehmen besteht. Wir ersuchen ausdrücklich um Verständnis, dass wir aufgrund überbordender Anfragen für Mietwohnungen nur dann antworten können, wenn für das angefragte Mietobjekt noch freie Besichtigungstermine verfügbar sind. Erhalten Sie keine Antwort, stehen für das angefragte Mietobjekt keine Besichtigungsmöglichkeiten mehr zur Verfügung, oder es liegen bereits ausreichend viele verbindliche Bewerbungen vor.*

*Optional zur kostenlosen Variante, haben Wohnungssuchende gemäß aktuell geltender Gesetzesbestimmung (Bestellerprinzip) auch die Möglichkeit, ein Maklerunternehmen kostenpflichtig (2MM zuzügl. 20% Ust.) mit der Objektsuche zu beauftragen, um in Folge eine zu bezahlende, individuelle Dienstleistung zu erhalten, sofern vom Immobilienmakler ein den Suchkriterien entsprechendes Mietobjekt gefunden wird.*

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap