

**Schöne, helle Dachgeschossterrassenwohnung nahe dem  
Maurer Hauptplatz (!)**



**Objektnummer: 1279**

**Eine Immobilie von Matthias Schiffer Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2012
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	69,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 66,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,90
<b>Gesamtmiete</b>	1.519,52 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.180,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.372,17 €
<b>Betriebskosten:</b>	180,84 €
<b>USt.:</b>	147,35 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

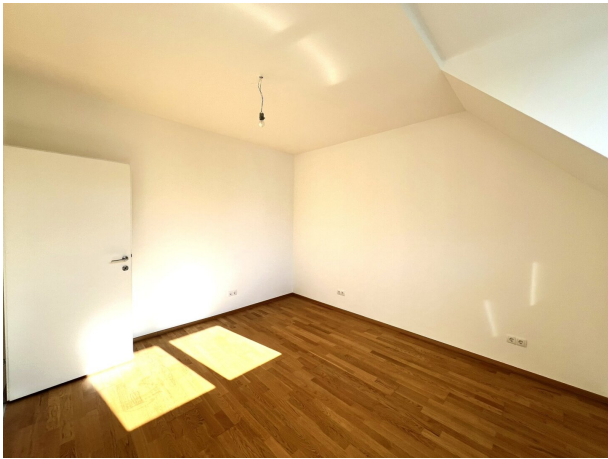
## Ihr Ansprechpartner



**Matthias Schiffer**

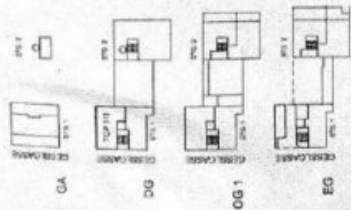
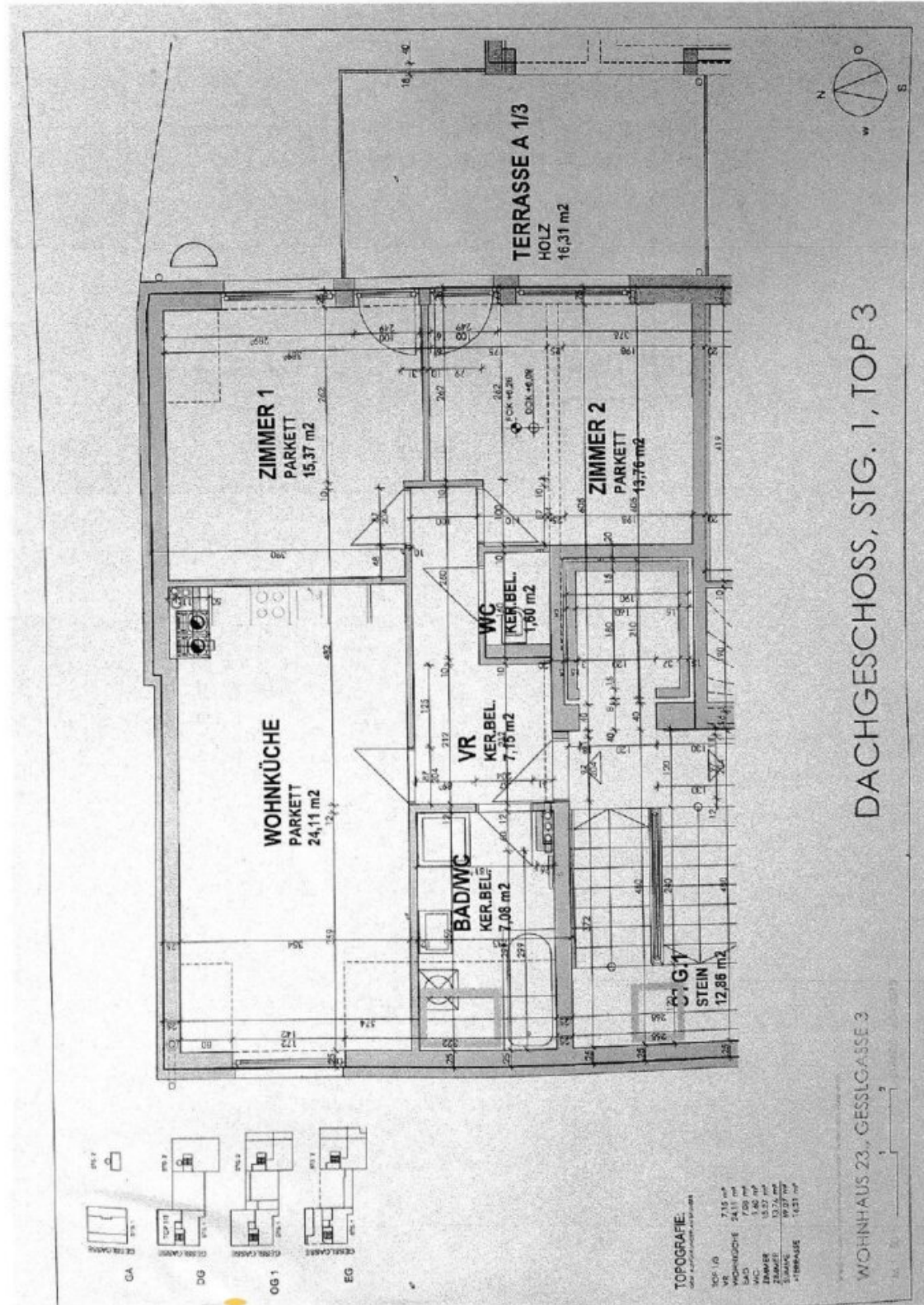












**TOPOGRAFIE**

SCF 1/0	7,11 m <sup>2</sup>
WOHNKÜCHE	24,11 m <sup>2</sup>
BAD	7,08 m <sup>2</sup>
WC	1,80 m <sup>2</sup>
ZIMMER	13,76 m <sup>2</sup>
ZIMMER	15,37 m <sup>2</sup>
TERRASSE	16,31 m <sup>2</sup>
<b>TERRASSE</b>	<b>16,31 m<sup>2</sup></b>

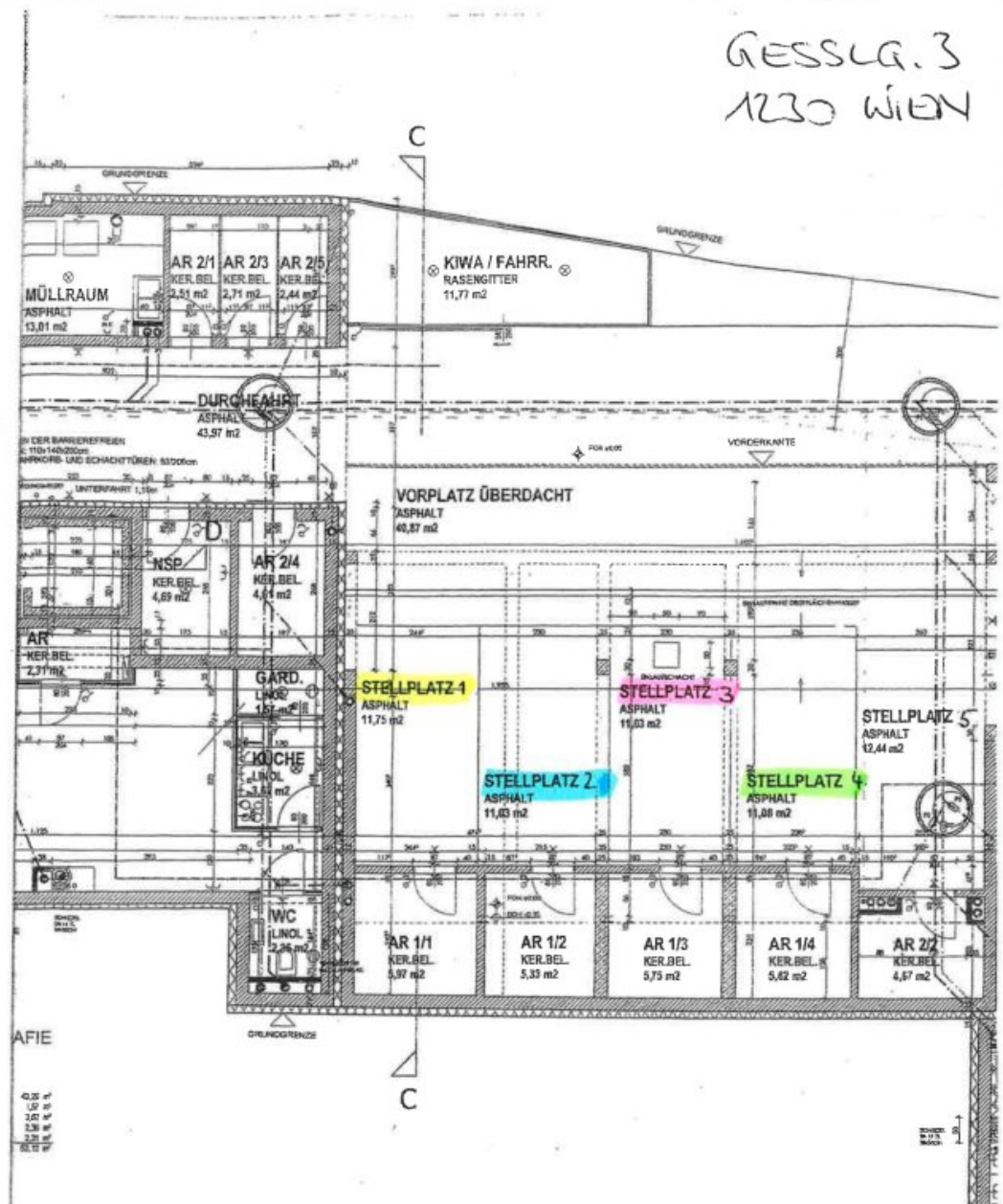
DACHGESCHOSS, STG. 1, TOP 3

WOHNHAUS 23, GESSLGASSE 3



ANHANG B

GESSLG. 3  
1230 WIEN



AFIE

0,25
1,00
2,50
5,00
10,00
20,00

1:1000

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine **schöne, helle und ruhige Dachgeschosswohnung** in der **Geißgasse** in **fußläufiger Nähe zum Mauerer Hauptplatz**.

Aufgrund ihrer **tollen Lage** verfügt die **attraktive Wohnung** über eine **sehr gute Infrastruktur im fußläufigen Nahbereich**, sowie über eine **sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung** (Straßenbahnstation direkt vor der Haustüre).

Die gegenständliche Wohnung liegt im **2. Geschoss des gepflegten Mehrfamilienhauses** (kein Lift).

**Die ansprechende Wohnung gliedert sich wie folgt:**

- Vorzimmer
- Badezimmer mit Waschtisch, Dusche, Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Wohn- & Esszimmer mit offener Einbauküche, Kücheninsel inkl. E-Geräte und Kühlschrank
- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2

Die **gut geschnittene Wohnung** wird durch eine **nutzbaren Terrassenanteil von ca. 20m<sup>2</sup>**, ein **eigenes, trockenes Einlagerungsabteil Nr. B** (statt Kellerabteil) **im Erdgeschoss**, sowie einen **eigenen überdachten PKW-Stellplatz** ergänzt.

Die Wohnung wurde **soeben neu renoviert**, wird **auf 5 Jahre befristet** vermietet und **steht ab sofort zur Verfügung**.

**Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Kontaktaufnahme, um Ihnen diese ansprechende Wohnung persönlich präsentieren zu dürfen.**

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 <1.500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.000m

Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap