

## Geniale DG- Wohnung mit sonniger Loggia nahe der Äußeren Mariahilfer Straße!



Wohnzimmer

**Objektnummer: 6653/920**

**Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	59,04 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,51 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,67
<b>Gesamtmiete</b>	1.199,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.041,93 €
<b>Kaltmiete</b>	1.184,72 €
<b>Betriebskosten:</b>	142,79 €
<b>USt.:</b>	14,28 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

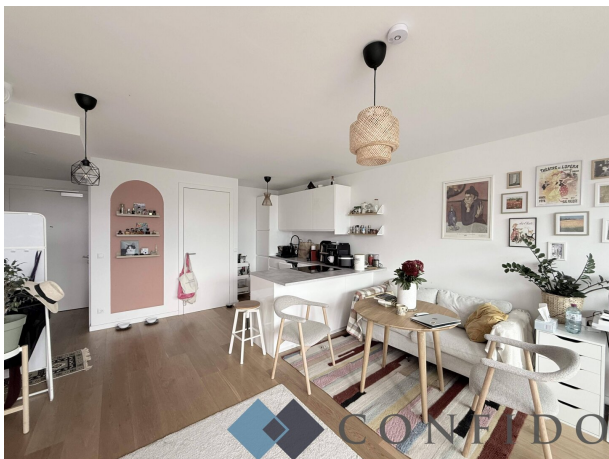
## Ihr Ansprechpartner

**Laurenz Schnitzer**

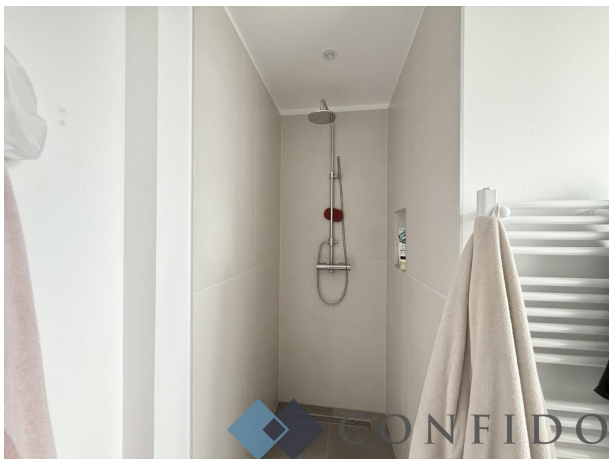
CONFIDO Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 27/5  
1010 Wien

T +43 664 518 45 11  
H +43 664 518 45 11

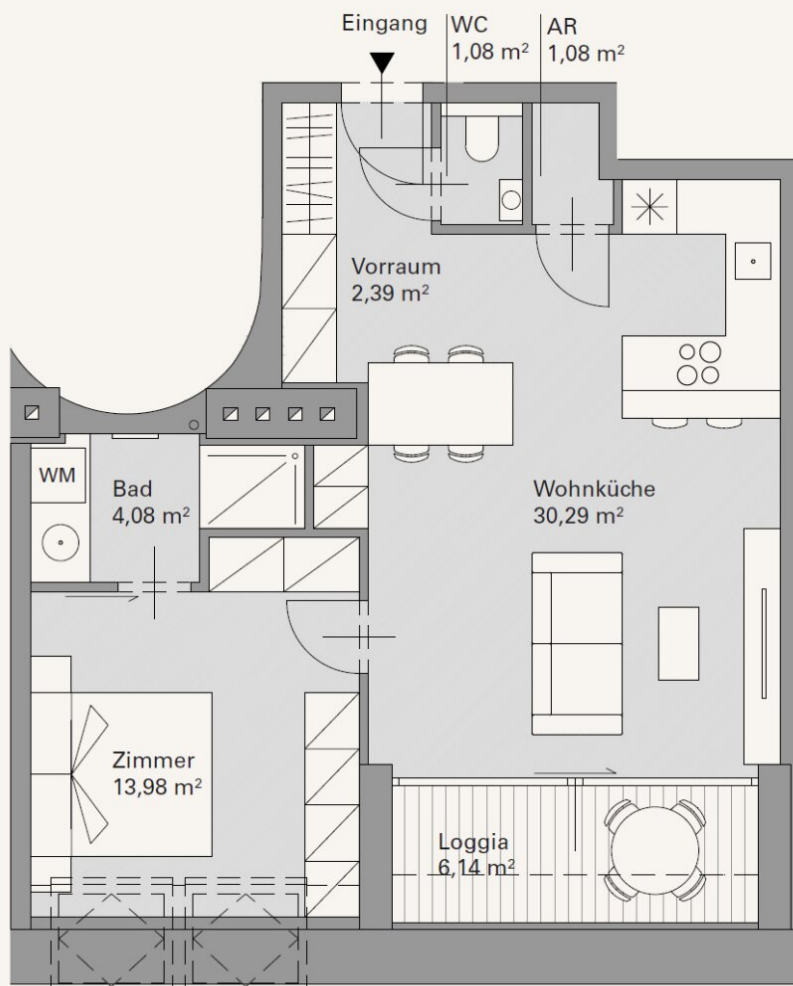
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

In einer ruhigen **Seitengasse der Äußeren Mariahilfer Straße, der Arnsteingasse**, gelangt diese **knapp 59m<sup>2</sup> große (inkl. Loggia) 2 Zimmer DG- Wohnung** zur befristeten Vermietung. Die **hochwertig ausgestattete Wohnung** wurde ca. im **Jahr 2018 fertiggestellt**, liegt im **1. DG (mit Lift)** eines gepflegten Hauses und weiß zu überzeugen. Das **Herzstück der Wohnung** ist die **rund 30m<sup>2</sup> große Wohnküche mit vollausgestatteter und modernen Küche mit Küchenbar**. Hier finden Sie genügend Platz für einen Wohn- als auch Essbereich. Über die Wohnküche gelangt man auch auf das **absolute Highlight der Wohnung - die knapp 6m<sup>2</sup> große, westlich ausgerichtete Loggia**. Das **angrenzende Schlafzimmer** hat eine gute Größe und verfügt idealer Weise auch über **eine Schranknische**. Das **geschmackvoll verflieste Ensuite- Badezimmer** wurde mit einer **bodengleichen Dusche, einem Waschtisch sowie mit einem Handtuchheizkörper** versehen. Der **Waschmaschinenanschluss** befindet sich auch im Badezimmer. Der **praktische Abstellraum** neben der Küche sowie die **separate Toilette** komplettieren das Immobilienangebot.

**Die Wohnung ist momentan noch bis 31.07.2026 vermietet - es können aber nach Rücksprache mit dem Mieter Besichtigungstermine vereinbart werden.**

**Die Wohnung wird unmöbliert (bis auf die Küche)vermietet!**

### **Aufteilung:**

- Vorraum
- Wohnküche mit ausgestatteter Küchenzeile
- Abstellraum
- Schlafzimmer
- Ensuite- Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- westlich ausgerichtete Loggia
- separate Toilette
- Kellerabteil

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 <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **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