

**Provisionsfrei: Exklusiver 137m² DG-Erstbezug + 72m²
Terrassen in Toplage - 1080 Wien**



Wohnzimmer

Objektnummer: 7890

Eine Immobilie von Sitarz & Partner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|--|
| Art: | Wohnung - Dachgeschoß |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1080 Wien |
| Baujahr: | 1835 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 136,77 m ² |
| Zimmer: | 4 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 3 |
| Balkone: | 1 |
| Terrassen: | 2 |
| Heizwärmebedarf: | E 180,10 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | F 3,55 |
| Gesamtmiete | 3.995,00 € |
| Kaltmiete (netto) | 3.257,51 € |
| Kaltmiete | 3.631,91 € |
| Betriebskosten: | 344,66 € |
| USt.: | 363,09 € |
| Provisionsangabe: | |

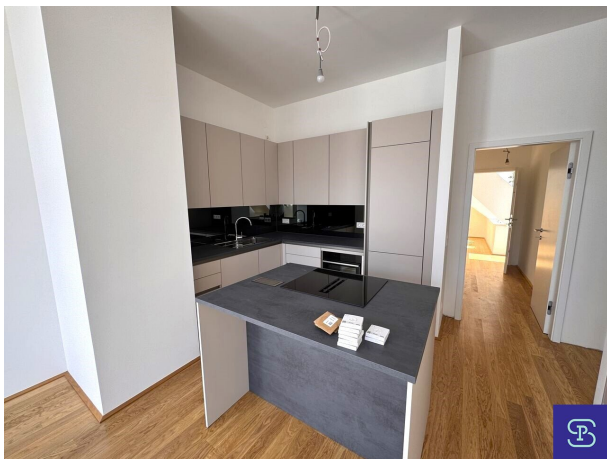
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

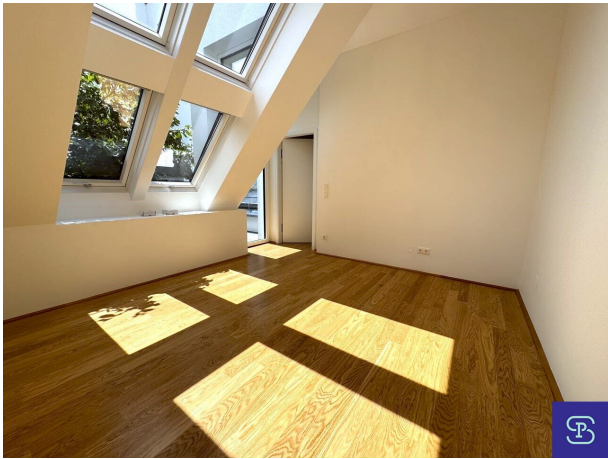
Ihr Ansprechpartner



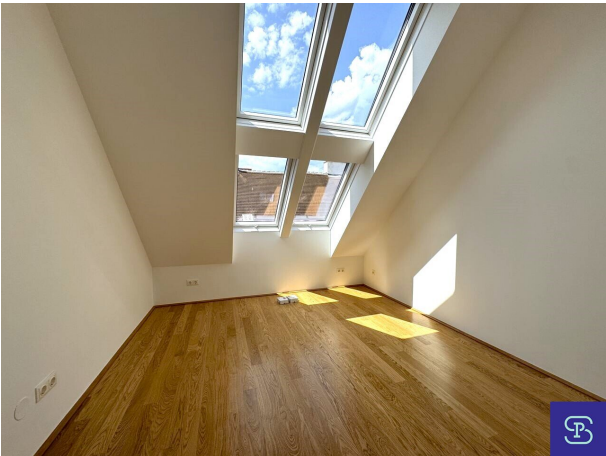
Anna Sitarz



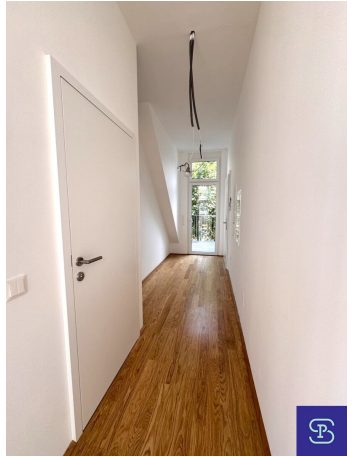




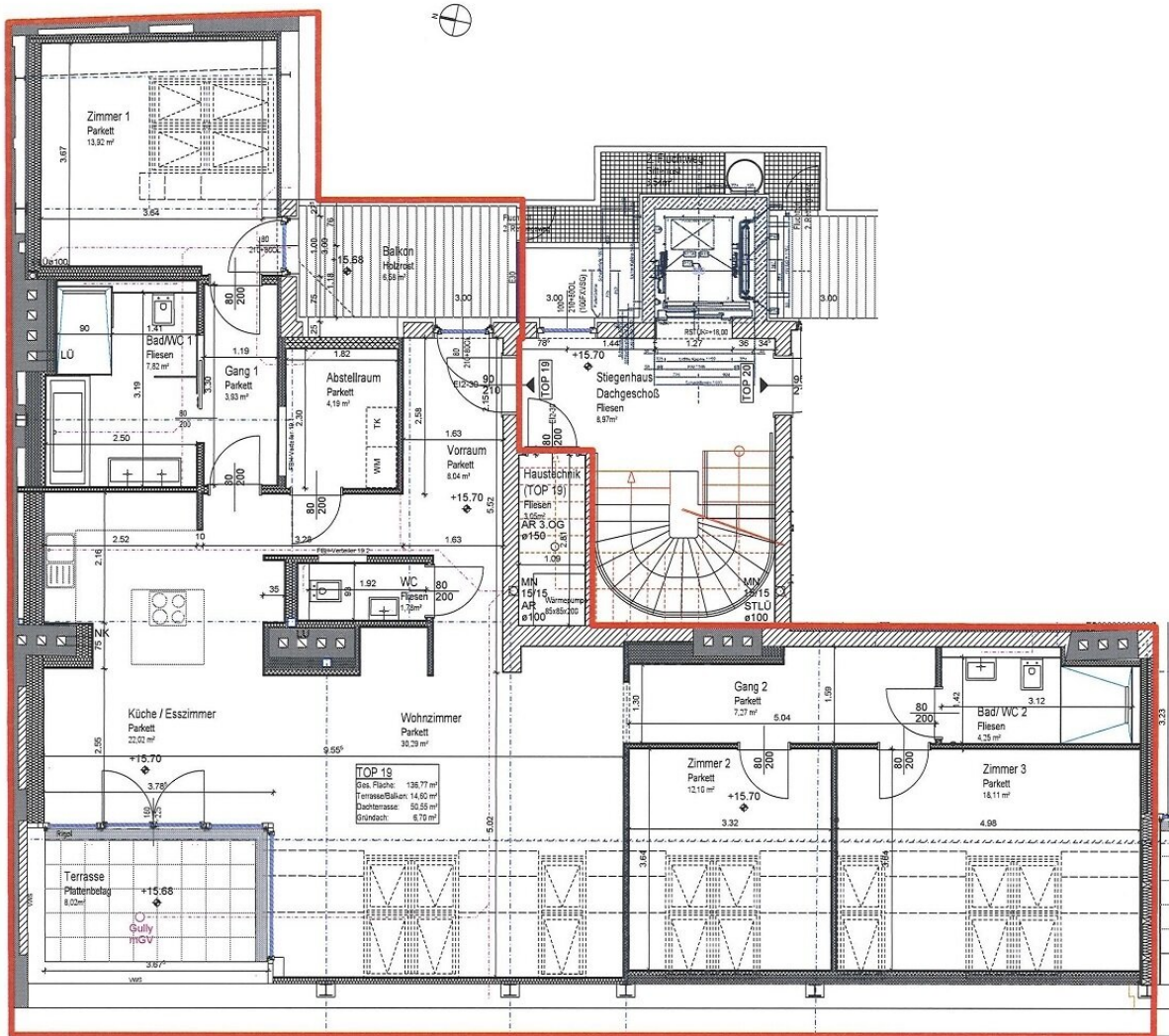












Objektbeschreibung

Klimatisierter 137m² Erstbezug mit Einbauküche und 72m² Terrassenflächen in Bestlage!

Dieser exklusive Erstbezug befindet sich im Dachgeschoß eines soeben sanierten Altbaus in einer ruhigen Seitengasse der Florianigasse. Die Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 137m² + 14,6m² Balkon und Terrasse auf Wohnebene sowie ca. 57m² Dachterrasse mit Blick über die Dächer zum Rathaus. Die lichtdurchflutete Wohnung besteht aus 1 gr. Wohn-Essbereich mit offener Küche, 3 Zimmern, 2 Bädern mit WC, Vorraum, 1 Gäste-WC sowie 1 Abstellraum.

Ausstattung: Erstbezug mit hochwertiger Einbauküche inkl. Geräten, Fußbodenheizung mit Luft-Wärmepumpe, großzügige Fensterflächen mit elektr. Beschattung, Klimaanlage, Parkettböden, 2 geschmackvolle Bäder (1x Wanne + Dusche, 1x Dusche), Lift, Telekabel- u. Internet-Vorbereitung, Sprechanlage, Kellerabteil.

Traumwohnung in sehr hochwertiger Ausführung im neu sanierten Altbau in gesuchter Toplage des 8. Bezirks. Sehr sonnige und ruhige Wohnung mit schöner Aussicht und mit hervorragender Infrastruktur durch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und vielen Lokalen in nächster Umgebung. Öffentliche Verkehrsanbindung u.a. durch U2-Nähe, Straßenbahnlinie 2 und Autobus 13A.

Bitte beachten Sie weitere verfügbare Erstbezüge von 62m² - 150m² in diesem Projekt auf unserer Homepage www.sitarz.at

Die Wohnung wird ab 1.7.2026 in befristeter Hauptmiete (5 Jahre+) vermietet.

Gesamtmiete inkl. Bk, Lift und 10% USt. € 3.995,-

(HMZ € 3.257,51 + Bk € 344,66 + Lift € 28,74 + 10% USt. € 363,09 + Manip. € 1,-)

Kautions € 16.000,-

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

Besuchen Sie für unsere weiteren Angebote bitte auch unsere Homepage: 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.

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 <1.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap