

**Lichtdurchflutete Dachgeschoßmaisonette - 3 Zimmer -
zwei großen Terrassen (45qm) - schöner Stilaltbau - Nähe
U3**



Objektnummer: 271546163

Eine Immobilie von Immobilienaris GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gestetengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	93,74 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 45,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,06
Gesamtmiete	1.895,00 €
Kaltmiete (netto)	1.521,84 €
Kaltmiete	1.722,73 €
Betriebskosten:	200,89 €
USt.:	172,27 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Lukas Suk

Immobilien GmbH



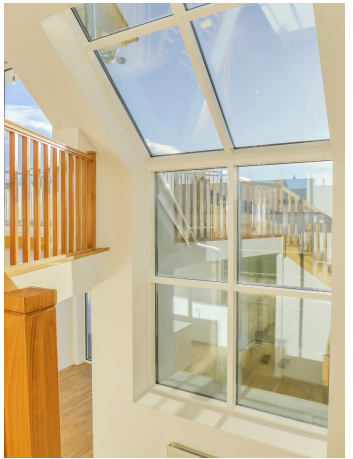


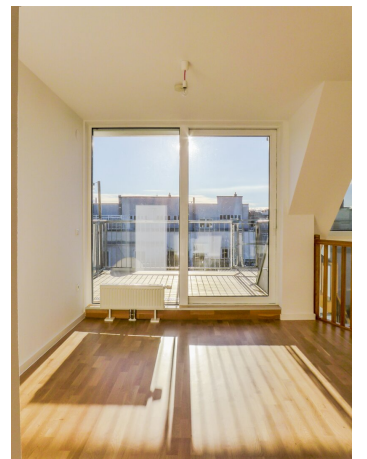




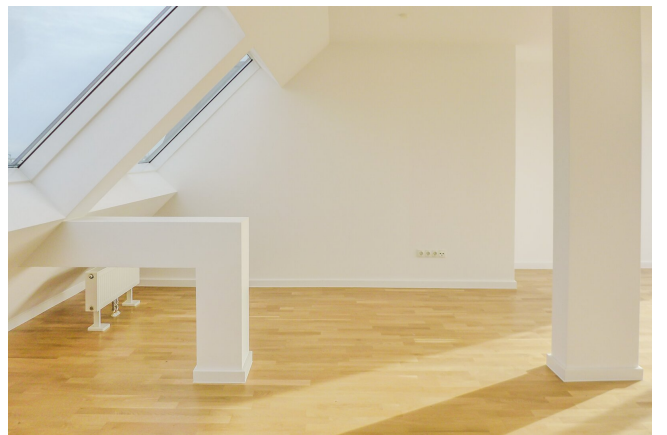










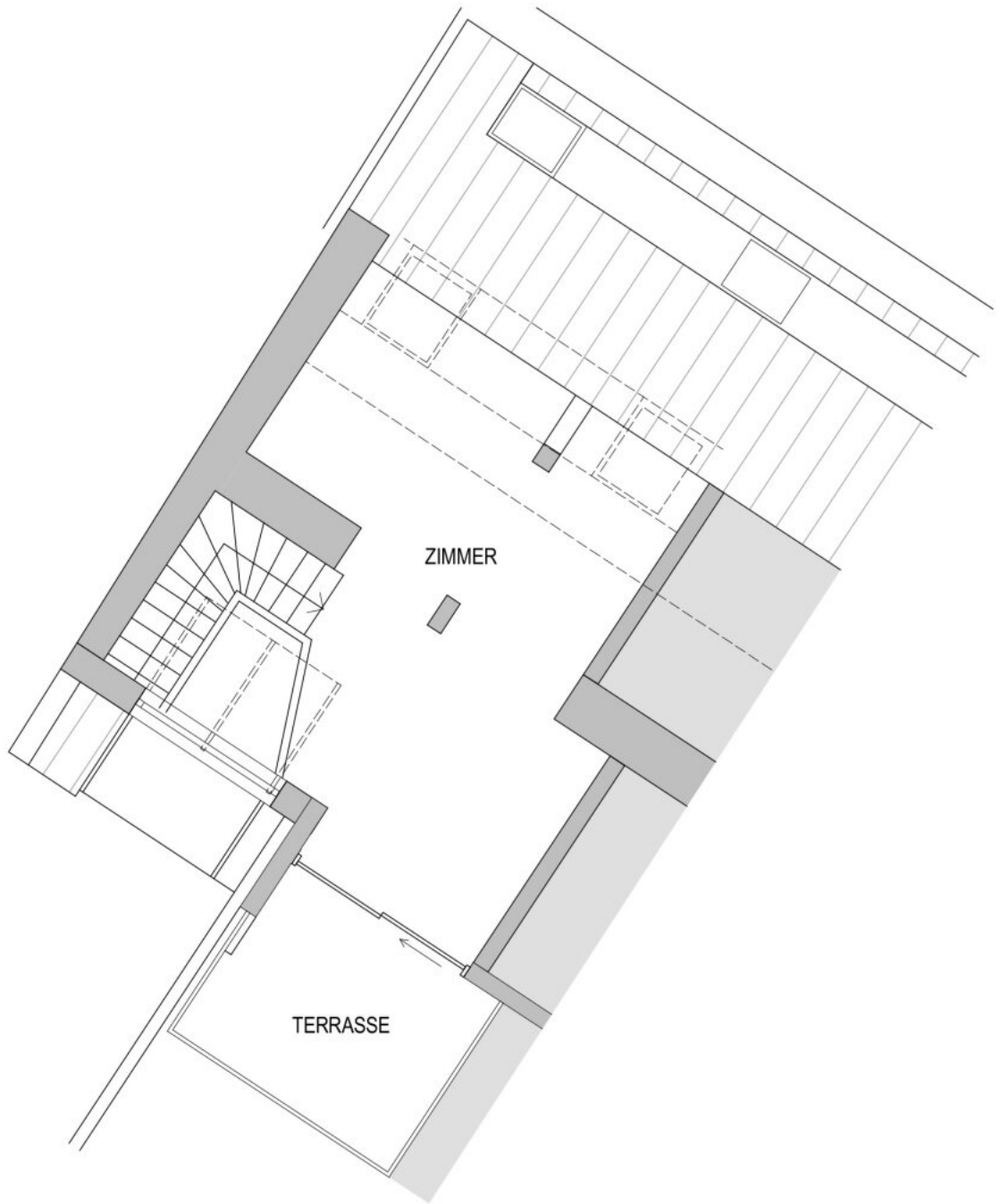












Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

beziehen Sie Ihre neue und frisch adaptierte Wohnung in einem **schönen Stilaltbau** in einer ruhigen Sackgasse beim **Kardinal-Nagl-Platz**.

Durch die Lage im Dachgeschoß zeigt sich die Wohnung besonders hell und freundlich.

Die Maisonettewohnung mit Wohnküche, sowie zwei separaten Zimmern unten, sowie einem großen Wohnbereich oben ist offen und modern gestaltet.

Highlight der Wohnung sind die beiden südseitig ausgerichteten, großen Terrassen (hofseitig), die zum Sonnenbaden einladen.

Zusätzlich besticht die Wohnung mit komfortablen Features wie **Kühlung** etc.

In fußläufiger Entfernung der Wohnung befinden sich mehrere Supermärkte, Bäckereien sowie diverse Cafes und Restaurants.

Mit der **U-3 Station ums Eck** ist eine gute öffentliche Anbindung ebenfalls gewährleistet.

Raumaufteilung:

?1.Ebene

- Vorraum
- Wohnküche
- 2 kleine Zimmer (getrennt begehbar)
- Bad mit Wanne und WM-Anschluss
- separate Toilette mit Handwaschbecken

- Abstellraum
- große Terrasse

2.Ebene

- offener Wohnbereich
- Terrasse

Highlights:

- Hochwertige Ausstattung (inklusive Kühlung)
- Gute Anbindung und Infrastruktur
- Schöner Ausblick

Im Innenhof stehen den Bewohnern des Hauses Fahrradabstellplätze zur Verfügung.

Das Mietverhältnis ist auf 5 Jahre befristet. Eine Verlängerung ist möglich und erwünscht.

Kontaktieren Sie uns jederzeit für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin!

Ich freue mich auf Ihre Nachricht!

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap