

**#SQ - STYLE DG-WOHNUNG GRENZE 2. BEZIRK BEIM
AUGARTEN (GAUßPLATZ) & NÄHE DONAUKANAL (U4)
mit FERNBLICK [NEUWERTIG]**



Objektnummer: 2493/172

Eine Immobilie von Momentum RE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien, Leopoldstadt
Baujahr:	1998
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	79,00 m ²
Nutzfläche:	79,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 81,17 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.899,99 €
Kaltmiete (netto)	1.547,72 €
Kaltmiete	1.727,26 €
Betriebskosten:	154,25 €
USt.:	172,73 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Oliver Lang, MA

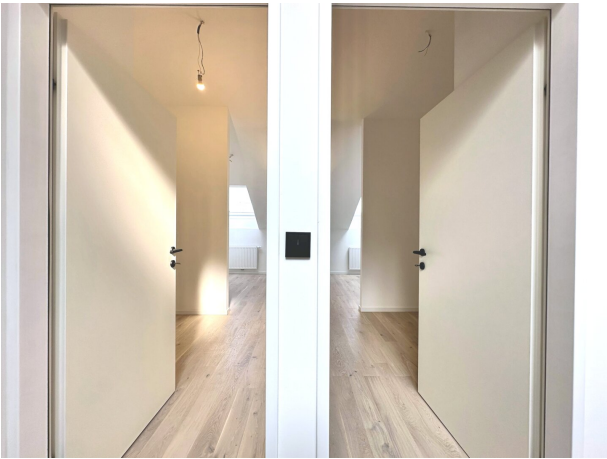
Momentum RE GmbH
Schottenbastei 4/7
1010 Wien

H +43 676 552 60 14

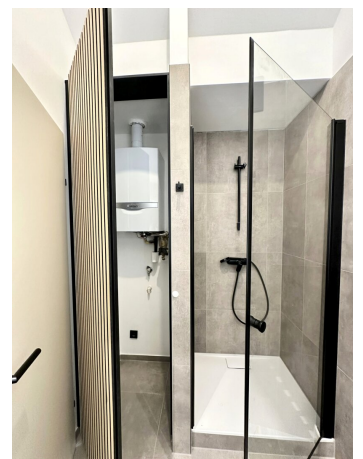
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

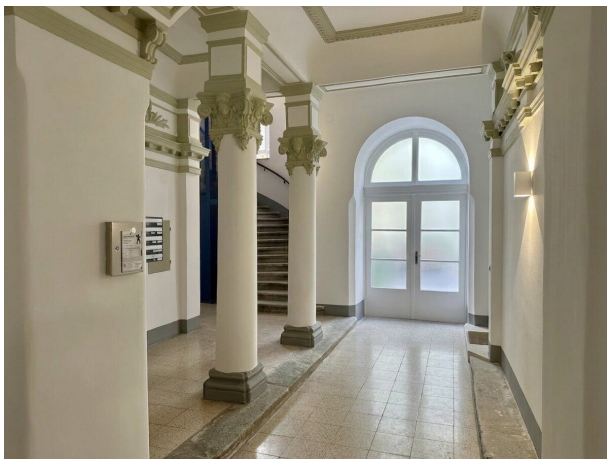






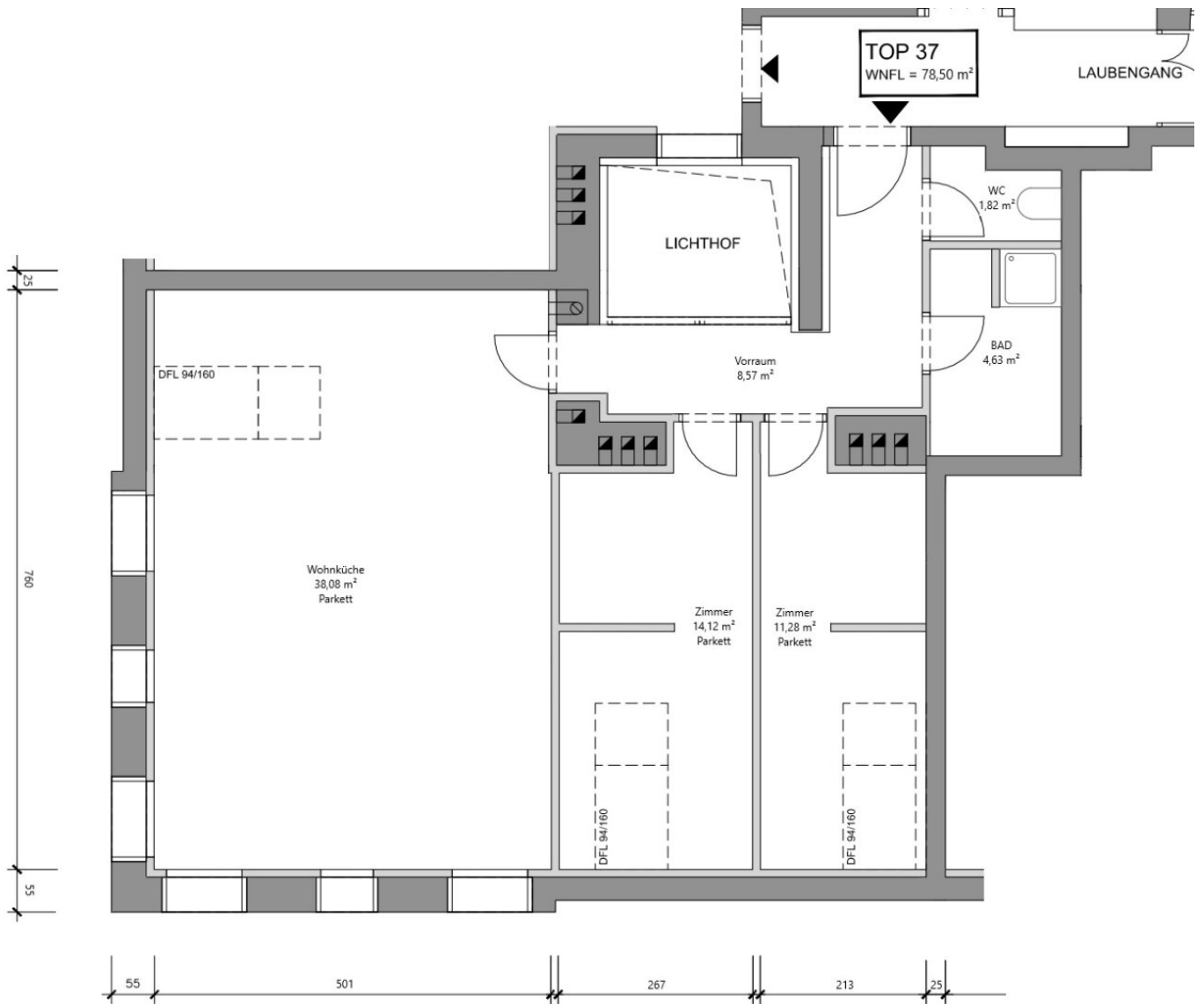












Architectural floor plan of a residential unit, labeled "RICHTUNGSVORSCHLAG BT37" in the top left corner. The plan shows a layout with a central living area (WOHNKÜCHE PARKETT) featuring a large oval table and chairs, and a kitchen area (KÜCHE) with a stove and sink. To the right, there are two bedrooms (ZIMMER PARKETT) with beds, a bathroom (BAD FLESEN) with a bathtub, and a toilet (WC FLESEN). A central hallway (VORR. FLESEN) connects the rooms. A large window (LICHTHOF) is located on the right side. The plan is marked with "TOP 37" and "LAUBENGANG" (balcony) at the top right.

TOP 37

LAUBENGANG

LICHTHOF

WC
FLIESEN

TH
VMI

BAD
FLIESEN

VORR.
FLIESEN

WOHNKÜCHE
PARKETT

ZIMMER
PARKETT

ZIMMER
PARKETT

Objektbeschreibung

Die Schönheit liegt im Detail, denn hoch oben im Dachgeschoss befindet sich diese lichtdurchflutete Designer-Dachgeschosswohnung für den gehobenen Anspruch. Nach hochwertiger Generalsanierung, soll diese nun neuen Mietern ein schönes Zuhause bieten. An der Grenze zum 2. Bezirk in sehr attraktiver Lage zwischen dem Gaußplatz und Wallensteinplatz liegt diese Wohnung im Dachgeschoss eines soeben sanierten repräsentativen Wiener Zinshauses nur wenige Schritte vom wunderschönen Augarten und Donaukanal entfernt. Beeindrucken Sie Ihre Gäste mit dem Design, der Funktionalität, der Raumhöhe und Geräumigkeit dieser Wohnung. Der Zugang erfolgt über einen wenig frequentierten, überdachten Laubengang im Freien, welcher terrassenähnlich vor der Wohnungstüre zum Frischluftschnappen einlädt. Ein Blick aus den Fenstern lässt Sie über die Dächer Wiens bis zum Kahlenberg und Nachts auf den Sternenhimmel blicken.

UND DAS BESTE ... DIESE EINZIGARTIGE DESIGNERWOHNUNG KANN AB SOFORT ÜBERNOMMEN WERDEN!

Eckdaten & Ausstattung im Überblick:

NEUWERTIG nach GENERALSANIERUNG!

Wohnfläche: ca. 78,50m² (klimatisiert)

Küche: neue komplett ausgestattete Tischlerküche mit Kochinsel

Raumhöhe: bis zu 3,85m, Dachschrägen beginnen bei Mansarden bei 2,5m und in den Schlafräumen bei ca. 1,2m

Zimmer: 3 (Wohnküche mit über 38m², die beiden Schlafzimmer mit Schrankraumnischen zur optimalen Nutzung)

Abstellraum: 1 (im Badezimmer mit verstecktem Zugang)

Bad: 1 mit hochwertigen Keramiken von Villeroy & Boch, Armaturen von Hansgrohe (black-line), Handtuchhalter und Smartspiegel

WC: 1 mit hochwertigen Keramiken von Villeroy & Boch, Armaturen von Hansgrohe (black-line) und Spiegel

Lift: JA (letzter Stock = 5. Liftstock)

Heizung: Brennwerttherme & Luftwärme

Klimaanlage: energieeffizientes Kühlen und Heizen (W-Lan) in allen Aufenthaltsräumen

Smarthome: Klima & Heizung sind W-Lan fähig, Smartspiegel mit Soundsystem und Wetter im Bad

Parkettböden (Langdiele) in allen Aufenthaltsräumen

Feinsteinzeug im Vorraum und Bad/WC

Hochwertige Tischlerküche in den Farben Kashmir/Marmor schwarz/schwarz, grifflos und mit Geräten von BOSCH, Induktionsherd mit Dunstabzug in der Kochinsel, großer Kühlschrank

Hochwertiges Schalterprogramm von Busch-Jäger, TV Vorbereitung in jedem Zimmer

Velux Holz-Fenster (elektrisch öffnen-/schließbar) - schall- & wärmeisolierend

Sicherheitstüre

Raumaufteilung:

alle Räume sind zentral vom lichtdurchfluteten Vorraum aus begehbar

Bad (mit Dusche, 2 Waschbecken, Smartspiegel und Handtuchheizkörper)

Gäste-WC (beim Eingang)

Küche (hochwertige Einbauküche mit Bosch-Geräten)

Wohnraum mit bis zu 3,85m hohem Raum (klimatisiert)

Schlafzimmer mit bis zu 3,85m hohem Raum (klimatisiert)

Kosten:

mtl. Gesamtmiete: EUR 1.899, - (inkl. BK und USt.)

Kaution: 3 BMM

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap