4 Zimmer-Maisonetten-Wohnung mit einer Terrasse und eigenem Studio im Oberbereich mit separatem zusätzlichem Eingang!



Objektnummer: 4197

Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic Radisa (Inh. & GF)

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gonzagagasse
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	154,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,11 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	4.555,63 €
Kaltmiete (netto)	3.300,00 €
Kaltmiete	3.731,88 €
Betriebskosten:	394,51 €
Heizkosten:	381,89 €
USt.:	441,86 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Marissa Stifter










KI-bearbeitet: Einrichtung/Positionierung Steckdosen







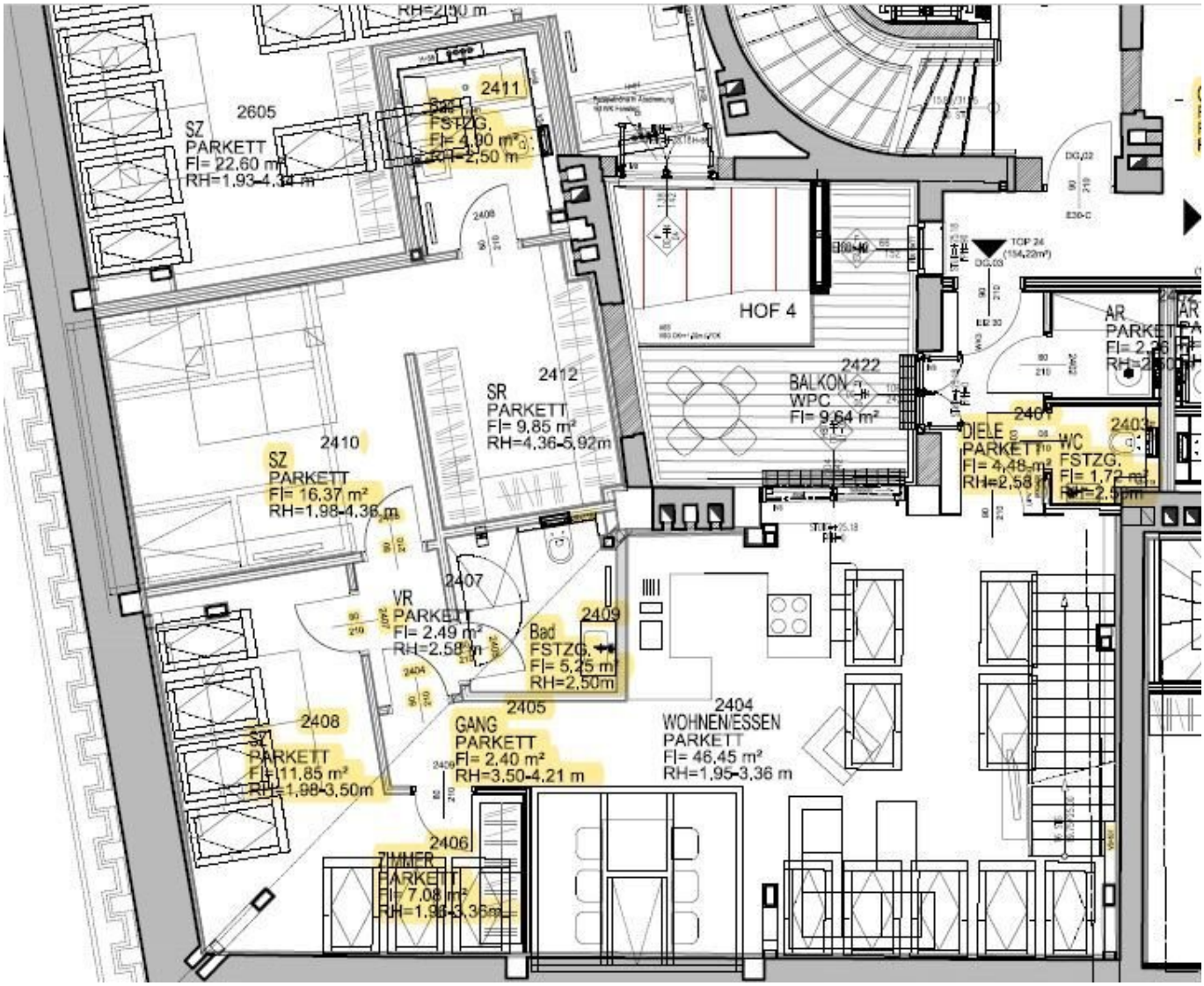


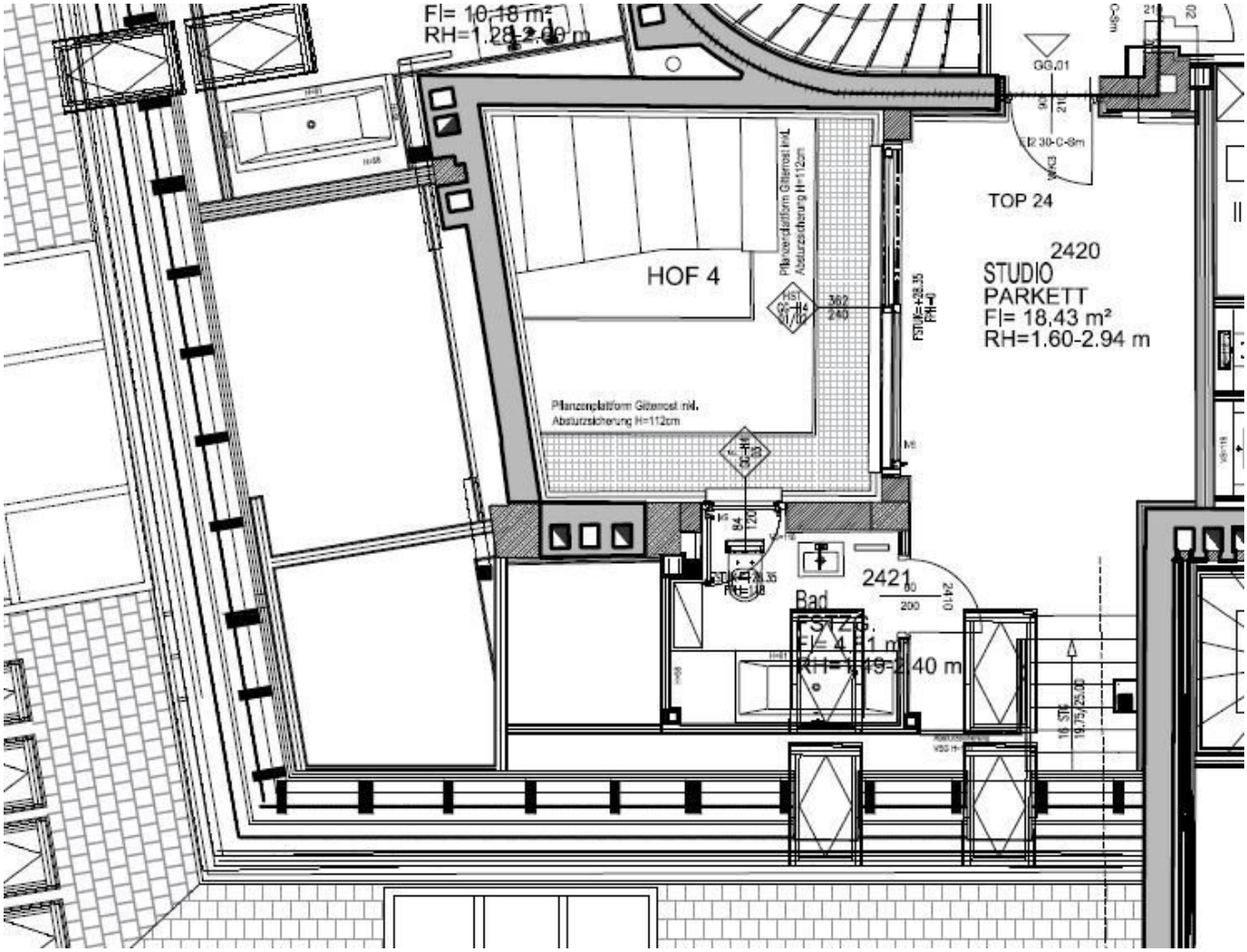









2605
SZ
PARKETT
Fl= 22,60 m²
RH=1,93-4,36 m
2411
Bad
FSTZG.
Fl= 4,90 m²
RH=2,50 m
2408
2412
SR
PARKETT
Fl= 9,85 m²
RH=4,36-5,92m
HOF 4
2422
BALKON
WPC
Fl= 9,64 m²
TOP 24
(154,22m²)
AR
PARKETT
2410
SZ
PARKETT
Fl= 16,37 m²
RH=1,98-4,36 m
2407
VR
PARKETT
Fl= 2,49 m²
RH=2,58 m
2409
Bad
FSTZG.
Fl= 5,25 m²
RH=2,50m
2404
2405
GANG
PARKETT
Fl= 2,40 m²
RH=3,50-4,21 m
2404
WOHNEN/ESSEN
PARKETT
Fl= 46,45 m²
RH=1,95-3,36 m
2408
SZ
PARKETT
Fl=11,85 m²
RH=1,98-3,50m
2406
ZIMMER
PARKETT
Fl= 7,08 m²
RH=1,95-3,36m
DIELE
PARKETT
Fl= 4,48 m²
RH=2,58 m
WC
FSTZG.
Fl= 1,72 m²
RH=2,50m


Fl= 10,18 m²
RH=1.28-2.00 m
HOF 4
Pflanzenplattform Gitterrost inkl. Absturzsicherung H=112cm
Pflanzenplattform Gitterrost inkl. Absturzsicherung H=112cm
GG.01
TOP 24
2420
STUDIO
PARKETT
Fl= 18,43 m²
RH=1.60-2.94 m
2421
Bad
(SITZB.
Fl= 4,11 m²
RH=1.19-2.40 m
2410
16 STK
19,75/25,00

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt hier eine 4 Zimmer-Maisonetten-Wohnung

mit Terrasse und Studio mit eigenem Badezimmer und Zugang im oberen Bereich!

Die Aufteilung der 4 Zimmer:

- 1 Wohnzimmer,
- 2 separate Schlafzimmer,
- 1 **offenes** Studio im oberen Stock

Keyfacts zu der Umgebung auf einem Blick:

- 1010 Wien / Gonzagagasse
- U-Bahn-Nähe (U1, U3)
- Einkaufsstraße (Kärnterstraße) vor der Tür
- Sehenswürdigkeit/Wahrzeichen Stephansdom in wenigen Minuten erreichbar
- Vielzahl an Freizeitaktivitäten und breite Restaurantauswahl

Erleben Sie ein Wohnambiente, welches modernen Komfort mit anspruchsvollem Design verbindet!

Diese Wohnung vereint Stil und Funktionalität auf höchstem Niveau!

Beschreibung:

Die Maisonetten-Wohnung besticht neben ihrer raffinierten und modernen Gestaltung ebenfalls mit der zentralen Lage im Herzen von Wien!

Die Zugänge innerhalb der Wohnung erfolgen teilweise zentral, wobei Sie direkt im Vorzimmer von einem Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und einem großzügigen Garderobenbereich empfangen werden. Von hier aus gelangen Sie direkt hindurch durch die Wohnküche auf die Terrasse, welche zum Entspannen einlädt.

Ein separates Gäste-WC neben dem Eingang, komplettieren diesen Bereich.

Das klimatisierte Wohnzimmer beeindruckt mit einer modern ausgestatteten Küche, die nicht nur funktional, sondern auch ästhetisch ansprechend ist. Außerdem führt der Raum ebenfalls in zwei verschiedene Schlafzimmer mit jeweils einem eigenen Badezimmer inklusive einer Toilette, was ein Höchstmaß an Privatsphäre gewährleistet!

Die architektonische Raffinesse dieser Wohnung erstreckt sich auch im oberen Bereich, wo ein Studio/Galerie, mit eigenem Zugang von Außen, für zusätzlichen Raum sorgt.

Ein weiteres Badezimmer inklusive einem vierten WC erschließen den 2. Stock der Wohnung.

Lage und Anbindung:

Mitten im Herzen von Wien; 1. Bezirk,, wo Lebensqualität und urbanes Flair Hand in Hand gehen!

Die unmittelbare Nähe zum Stephansplatz, nur wenige Minuten entfernt, ermöglichst es Ihnen, das pulsierende Zentrum der Stadt schnell und einfach zu erreichen und die kulturelle Vielfalt Wiens in vollen Zügen zu genießen. Für Shopping-Liebhaber ist die Kärtnerstraße, Österreichs renommierteste Einkaufsstraße, in bequemer Reichweite. Hier finden Sie eine Fülle von exklusiven Boutiquen, internationalen Marken und gemütlichen Cafés. Ein wahres Einkaufsparadies vor Ihrer Haustür! Zusätzlich sind Sie einen Steinwurf vom lebendigen Schwedenplatz entfernt. Nicht nur ist dieser ein zentraler Verkehrsknotenpunkt, sondern auch ein Ort umgeben von Restaurants, Bars und Cafés. Das pulsierende Nachtleben machen den Schwedenplatz zu einem beliebten Ort. Die herausragende Anbindung wird durch die U-Bahnlinien U1, U3 und in nur 15 Gehminuten ebenfalls U2, gewährleistet.

Konditionen:

Vermietet wird auf eine **Mietdauer** von **7 Jahren** mit Verlängerungsmöglichkeit ab sofort!

Kündigungsverzicht: **1 Jahr**; **Kündigungsfrist: 3 Monate**;

Gesamtmiete (inkl. BK, Heiz- und Warmwasserkosten, Kühlung, Lift und Steuern): **€ 4.555,63**

Kaution: € 13.700, - // Vertragserrichtung: € 360, - // provisionsfrei für den Mieter!

Strom wird auf den Mieter umgemeldet.

Eine Haushaltsversicherung wird empfohlen.

Kontakt:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Wir bitten Sie daher um eine Email Anfrage an: **stifter@pr-immobilien.at**

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch

vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de

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 <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <250m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap